

FACULDADE RAÍZES
CURSO DIREITO

ADRIA MARCELA BEZERRA DA SILVA

**A SEGURANÇA JURÍDICA DOS DIREITOS REAIS NO REGISTRO
IMOBILIÁRIO**

Anápolis - GO
2018

ADRIA MARCELA BEZERRA DA SILVA

**A SEGURANÇA JURÍDICA DOS DIREITOS REAIS NO REGISTRO
IMOBILIÁRIO**

Monografia apresentada a Coordenação de Trabalho de Conclusão de Curso da Faculdade Raízes, como exigência parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a M.a Camila Rodrigues de Souza Brito.

ANÁPOLIS-GO
2018

ADRIA MARCELA BEZERRA DA SILVA

**A SEGURANÇA JURÍDICA DOS DIREITOS REAIS NO REGISTRO
IMOBILIÁRIO**

Monografia apresentada no Curso de Bacharelado em Direito da Faculdade Raízes para obtenção do título de Bacharel em Direito, aprovada em ___ de ___ de 2018, pela Banca Examinadora, constituída pelos (as) seguintes professores:

BANCA EXAMINADORA

Profª M.a Karolinne Pires Vital França

Profª M.a Camila Rodrigues de Souza Brito

À Deus.

Agradeço primeiramente à Deus. A minha mãe que proporcionou todo o meu ensino e incentivo. A minha amiga Brenda Luana, por toda ajuda prestada. Ao meu melhor amigo e namorado, Paulo Lopes, por toda ajuda e palavras de incentivo ao longo do desenvolvimento deste trabalho. A minha orientadora Camila, por todos os ensinamentos.

RESUMO

O presente trabalho monográfico apresentará o tema: A Segurança Jurídica dos Direitos Reais no Registro Imobiliário, o qual possui o principal objetivo de discorrer sobre como a segurança jurídica é garantida aos usuários, principalmente por meio do registro da propriedade. A divisão do presente trabalho consiste em três capítulos, sendo que o primeiro capítulo aborda sobre a propriedade imobiliária, como se adquire e como perde a propriedade, no segundo capítulo aborda acerca os atos praticados no Registro de Imóveis, a distinção entre registro e averbação e o terceiro capítulo aborda sobre o princípio da segurança jurídica, sobre a posse do Oficial do Cartório, até que ponto se responsabiliza por atos praticados na Serventia. Tendo como principal objetivo analisar os aspectos legais e doutrinários acerca da Segurança Jurídica garantida pelo Sistema Registral Imobiliário, à luz da legislação vigente, com a finalidade de definir a importância do serviço prestado pelo cartório de Registro de Imóveis no momento da aquisição de propriedade e como é garantida a segurança jurídica no referido serviço, sendo base a Lei nº. 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Palavras-chave: Segurança Jurídica; Direitos Reais; Registro de Imóveis; Propriedade Imobiliária.

ABSTRACT

This monographic work will present the theme: The Legal Security of Real Rights in the Real Estate Registry, which has the main purpose of discussing how legal security is guaranteed to users, mainly through the registration of property. The division of the present work consists of three chapters, the first chapter deals with real estate, how to acquire and how to lose property, in the second chapter deals with the acts practiced in the Real Estate Registry, the distinction between registration and registration and the third chapter deals with the principle of legal certainty, on the possession of the Official of the Notary, to what extent is responsible for acts performed in the Registry. It's main objective is to analyze the legal and doctrinal aspects of Legal Security guaranteed by the Registral Real Estate System, in light of the current legislation, in order to define the importance of the service provided by the Registry of Real Estate Property at the moment of the acquisition of property and as is guaranteed legal certainty in said service, being based on Law number 6.015 dated December 31, 1973.

Keywords: Legal Security; Real rights; Real Estate Registry; Real Estate Property.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
CAPÍTULO I - DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	10
1.1 Aspectos Históricos do Direito de Propriedade	10
1.2 Características do Direito de Propriedade.....	11
1.3 Da Aquisição da Propriedade.....	12
1.4 Da Perda da Propriedade.....	17
CAPÍTULO II - DO REGISTRO DE IMÓVEIS	20
2.1 Competência Registral	20
2.2 Princípios Norteadores da Atividade Registral	21
2.3 Dos Atos no Registro de Imóveis	24
2.4 Suscitação de Dúvida.....	26
CAPÍTULO III - A SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	29
3.1 O Oficial do Registro de Imóveis	29
3.2 Princípio da Segurança Jurídica.....	32
3.3 Responsabilidade Civil	35
CONCLUSÃO.....	38
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	40

INTRODUÇÃO

A propriedade é considerada um direito real, que passou por grandes evoluções para atingir o seu cenário atual, as civilizações antigas tinham uma forma de divisão da propriedade e de poder sobre esta, e através das evoluções sobre o domínio das terras é que a propriedade pode ser considerada como um direito, no qual o seu possuidor pode usar, gozar, dispor e reaver desta.

Para que houvesse uma segurança acerca da titularidade da propriedade, foi criado o Cartório de Registro de Imóveis, o qual é responsável pelo registro de modificações, transmissões dos imóveis, porém para que haja o registro, o proprietário deve comparecer na serventia e solicitar que o registro seja feito.

O Cartório de Registro de Imóveis possui previsão constitucional, a ocupação do cargo de Oficial do Cartório deve ser feita por prova de concurso, através da delegação do poder público e toda a atividade registral exercida deve se pautar na legislação, sendo de suma importância destacar a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), a qual é responsável pela disposição legal dos serviços a serem exercidos nas serventias, tanto Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas, Registro Civil, dentre outros.

O exercício da atividade registral deve ser pautado também nos princípios basilares, como o princípio da publicidade, unitariedade matricial, legalidade, fé pública, sendo que, o foco do presente trabalho é discorrer sobre o princípio da segurança jurídica, sendo exatamente essa segurança que o Registro de Imóveis deve garantir para os seus usuários.

A segurança jurídica é obtida principalmente pelo registro da titularidade do imóvel, pois tudo o que consta da matrícula do imóvel é válido juridicamente, desta forma, pode ser destacado que, a lavratura da escritura não é documento único para comprovação da titularidade do proprietário, pois a titularidade apenas se completa e surte efeitos juridicamente quando a escritura é levada para registro.

Pode ser garantida a segurança jurídica também através da averbação de modificação de número predial, estado civil dos proprietários, construção, ou seja, tudo o que altera o estado anterior do imóvel, deve ser levado para registro/averbação.

Cabe destacar que o usuário dos serviços do registro imobiliário tem a prerrogativa da suscitação de dúvida, se tratando de um procedimento administrativo no qual o Oficial do Cartório busca sanar e esclarecer a dúvida do usuário acerca de algum registro, averbação ou sobre alguma exigência feita pelo cartório, a qual o usuário não concorde ou não possa cumprir, devendo a referida dúvida ser levada ao judiciário, no qual será protocolada.

No tocante ao desenvolvimento do presente trabalho, foi utilizada pesquisa bibliográfica, visando apresentar informações seguras e claras acerca do presente tema, bem como, foi dividido em três capítulos para melhor compreensão do assunto.

Primeiramente, será abordado acerca dos aspectos históricos do direito real, por se tratar de um instituto de suma importância, é imprescindível uma análise detalhada das formas de aquisição e perda da propriedade, os princípios basilares do direito real e sua disposição na Constituição Federal relacionando com a função social.

No segundo momento, será abordado como se dá a garantia do direito real, através da Serventia Extrajudicial, intitulada de Cartório de Registro de Imóveis, o qual é responsável e competente dentro de sua circunscrição para registrar e averbar o que for relacionado ao imóvel, desta forma assegurando a referida garantia, bem como será abordado os princípios da atividade registral imobiliário, os quais são indispensáveis para o exercício desta e trataremos acerca da suscitação de dúvida, quem será competente para requerer e em qual juízo será feita a sua análise.

Por fim, será tratado no terceiro capítulo especificamente do princípio da segurança garantida no registro de imóveis, sendo garantido também pelo registro da propriedade na matrícula do imóvel, trataremos sobre como se dá a posse da função de Oficial do Cartório, e até que ponto este se responsabiliza civilmente pelos atos praticados na Serventia, e até que ponto o Estado se torna responsável pelo o que acontece dentro da referida Serventia.

CAPÍTULO I – DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A propriedade passou por diversas modificações para que atingisse o atual conceito no direito contemporâneo, desta forma, no presente capítulo serão abordados os aspectos históricos do direito real da propriedade imobiliária, trazendo suas divisões e abordar-se-á as formas de aquisição da propriedade, os princípios fundamentais dos direitos reais, findando com a forma que se dá a perda da propriedade.

1.1 Aspectos Históricos do Direito de Propriedade

O homem possui direitos históricos, os quais surgem e se modificam devido às condições históricas da época, bem como devido ao contexto social, político e jurídico no qual está inserido. (BOBBIO, 1992)

Caulanges (2002, p.66) esclarece que:

“Há três coisas que desde os tempos mais antigos se encontram conexas e firmemente estabelecidas nas sociedades gregas e italianas: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade; três coisas que mostram manifesta relação entre si em sua origem e que parece terem sido inseparáveis. A ideia de propriedade privada estava implícita na própria religião. Cada família tinha seu lar e os seus antepassados. Esses deuses podiam ser adorados pela família e só ela protegiam; eram sua propriedade.”

O direito romano foi responsável definidor dos mecanismos de interditos, os quais tinham o objetivo de tutelar os direitos individuais contra o Estado, sendo que a fonte dos textos escritos que dispuseram sobre a liberdade, propriedade e proteção dos direitos dos cidadãos, foi a Lei das Doze Tábuas. (MORAES, 2001)

O direito de propriedade passou por evoluções, que chegou ao ponto dos poderes do senhor feudal sobrepuja ao direito dos servos, sendo assim, as formas de propriedade comunal, alodial, beneficiária, censual e a servil, foram concebidas. (GUEDES, 2003).

O sistema estabelecido, sistema feudal, não foi aceito pela revolução francesa, a qual objetivou retirar as diferenças sociais através dos ideais de igualdade, liberdade e fraternidade, voltando assim o caráter individual na

Declaração do Homem e do Cidadão, datada de 1789, ressurgindo assim, a propriedade como inviolável e sagrada. (CARMONA, 2010)

Machado dispõe acerca do direito de propriedade relacionado com a Constituição, conforme segue:

“O direito de propriedade assegurado pela Constituição Brasileira estabelece uma relação da propriedade com a sociedade (art. 5º, XXIII e art. 170, III e VI, ambos da CF/1988). A propriedade não fica constando simplesmente como um direito e uma garantia individual.”(1999, p. 139).

A propriedade deve cumprir a função social, sendo uma regra prevista na Constituição Federal, pois o indivíduo não vive isolado, existe uma convivência entre pessoas, desta forma, os valores transindividuais devem ser respeitados e mantidos, de outro lado, existe a possibilidade da propriedade sofrer restrições, se apresentar ameaça ou dano ao meio ambiente. (MELO, 2014)

1.2 Características do Direito de Propriedade

Para que a propriedade seja protegida, devem ser observados os interesses não só do proprietário, mas também da coletividade e do meio ambiente, pois se trata de um direito fundamental com natureza dupla. (MACHADO, 2008).

Nas palavras de Gonçalves, segue a definição de direito de propriedade:

“Direito de propriedade é poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar, e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.” (2014, p.229/230).

O Código Civil de 2002, preconizou em seu artigo 1.228 as faculdades e os direitos do proprietário, conforme segue: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

O elemento constitutivo de propriedade definido como o direito de usar da coisa, pode ser definido nas palavras de Nader (2015, p.97):

“Tirar proveito das utilidades que a coisa oferece, sem destruí-la. Para tanto, o proprietário deve encontrar-se na posse do objeto. Corresponde ao *jus utendi* dos romanos. O dono de uma casa de campo, por exemplo, possui a faculdade de frequentá-la, de *usá-la* a seu bel-prazer.”

O elemento constitutivo de propriedade definido como o direito de gozar ou usufruir o bem. Segundo o que é disposto por Peluso (2007, p. 1044), pode-se entender que: “A faculdade de gozar (*jus fruendi*) envolve a percepção de frutos, tanto naturais como civis, permitindo ao proprietário extrair da coisa todos os rendimentos de que ela é suscetível”.

O elemento constitutivo de propriedade definido como o direito de dispor da coisa, pode ser definido conforme explica Venosa (2011, p. 178), como:

“A faculdade de dispor envolve o poder de consumir o bem, alterar-lhe sua substância, aliená-lo ou gravá-lo. É o poder mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa dela também pode usar e gozar. Tal faculdade caracteriza efetivamente o direito de propriedade, pois o poder de usar e gozar pode ser atribuído a quem não seja proprietário. O poder de dispor somente o proprietário o possui.”

Por fim, no tocante ao direito de reaver a coisa, se trata de reivindicar, podendo o proprietário retirar a intromissão alheia sobre bem próprio, ou seja, pode buscar o bem que esteja com outra pessoa para que assim possa usar, fruir e dispor. (PELUSO, 2007)

1.3 Da aquisição da Propriedade

O Código Civil de 2002 dispõe acerca da aquisição de propriedade em seus artigos 1.238 a 1.259 no Livro III, o qual traz as disposições legais relacionadas ao Direito das Coisas, neste Livro encontra-se o título que trata especificamente da propriedade e suas formas de aquisição, que pode ser aquisição por usucapião, aquisição pelo registro do título e aquisição por acessão.

Referente à aquisição da propriedade através da usucapião, pode ser entendido nas palavras de Pereira, que:

“A aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. (2004, p. 138)

A usucapião é dividida em espécies, sendo 5, quais sejam: extraordinária, ordinária, especial urbana, especial rural e extrajudicial. Tendo previsão legal nos artigos 1.238 ao 1.244 do Código Civil de 2002.

A usucapião extraordinária está definida no artigo 1.238 do Código Civil:

“Artigo 1.238: Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”

O Código Civil de 2002 estabelece a usucapião ordinária e seus requisitos no artigo 1.242:

“Artigo 1242. Adquire também propriedade de um imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico”.

A respeito da usucapião especial urbana, está disciplinada no artigo 1.240 do Código Civil e Sales, discorre que:

“Processualmente a declaração da usucapião especial urbana pode ser pleiteada tanto pelo brasileiro nato quanto pelo naturalizado, bem como o estrangeiro residente no Brasil, uma vez que não se fez

expressa menção quanto à delimitação de somente ser possível a brasileiros”. (2002, p.303)

A Constituição Federal elucida em seu artigo 183 que:

“Art. 183. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.

A usucapião especial rural tem previsão legal no artigo 1.239 do Código Civil e artigo 191 da Constituição Federal e, que preconiza a seguir:

“Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.”

A usucapião extrajudicial foi admitida pelo Código de Processo Civil de 2015, o qual introduziu na Lei de Registros Públicos, o artigo 216-A, podendo ser feita diretamente no Cartório de Registro de Imóveis competente. (GONÇALVES, 2017)

Conforme dispõe o artigo 216-A da Lei nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos, o pedido de usucapião extrajudicial deve ser formulado pela parte interessada, com representação de advogado, que deverá apresentar juntamente ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que segue:

“I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem da posse, continuidade, natureza e tempo, tais como o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel”.

O Código de Processo Civil, dispõe na Seção III, artigo 384 acerca da ata notarial, conforme segue:

“Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.”

Acerca do procedimento da usucapião extrajudicial, Gonçalves esclarece que:

“A inovação da via extrajudicial é facultativa, pois o interessado poderá optar pela propositura da ação judicial ainda que não haja litígio, e integra o fenômeno da desjudicialização do direito, no qual se inserem, por exemplo, dentre outros, o inventário e o divórcio extrajudiciais (Lei n. 11.441/2007). O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido. O oficial do registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem, em quinze dias, sobre o pedido, bem como promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que podem manifestar-se em quinze dias. Encontrando-se em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião. Em caso de impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum (LRP, art. 216-A)”. (2017, p. 275)

O artigo 1.245 do Código Civil preconiza que: “A aquisição da propriedade pelo registro, se consiste na transferência entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

A propriedade pode ser transmitida por título singular ou por título universal. A transmissão à título universal é aquela que o adquirente sucede todos os direitos reais e processuais do transmitente, e também nas obrigações dele para com terceiros. (GOMES, 2010).

Acerca da aquisição a título singular, Pereira (2010, p. 99), leciona que:

“Aquela em que o novo titular assume uma determinada condição jurídica do antecessor, sem se sub-rogar na totalidade dos direitos deste, ou sem substituí-lo inteiramente como sujeito ativo e passivo das suas relações jurídicas, passando o direito para o sucessor com as mesmas qualificações, vantagens, restrições e defeitos que preexistiam no antecessor”.

O registro é a presunção de que aquele direito real é pertencente à determinada pessoa no nome em que está o registro, nesse sentido, leciona Pereira (2015, p.118) que:

“Embora lhe falte o caráter de presunção iures et de iure, a importância do registro é fundamental na organização jurídica da propriedade brasileira, não somente porque a lei proclama o registro como causa determinante da aquisição da propriedade, como, ainda, porque se infirma o registro por autoridade do seu oficial, há de resultar de uma sentença judicial proferida em processo contencioso, no qual se reconhecerá ao réu a mais ampla defesa”.

No que tange a aquisição da propriedade por acessão, Gonçalves (2016, p. 313), leciona que: “a acessão é o modo de aquisição da propriedade, criado por lei, em virtude do qual tudo o que se incorpora a um bem fica pertencendo ao seu proprietário.”

Na acessão é necessária a presença dos requisitos que duas coisas anteriormente separadas se juntem e que haja confronto entre o caráter acessório de uma dessas coisas com outra. (DINIZ, 2011)

Os modos de aquisição de propriedade por acessão estão previstos no artigo 1.248 do Código Civil:

“Art. 1.248. A acessão pode dar-se:
I – por formação de ilhas;
II – por aluvião;
III – por avulsão;
IV – por abandono de álveo;
V – por plantações ou construções”

“A ilha é um acúmulo paulatino de areia, de cascalho e materiais levados pela correnteza, ou rebaixamento de águas, deixando a descoberto e a seco uma parte do fundo ou do leito.”(DINIZ, 2005, p. 146)

A acessão por aluvião pode ser compreendida nas palavras de Monteiro:

“O aumento insensível que o rio anexa às terras, tão vagarosamente que seria impossível, em dado momento, apreciar a quantidade acrescida. Esses acréscimos pertencem aos donos dos terrenos marginais, conforme a regra de que o acessório segue o principal. “(2002, p. 2)

Conforme aponta Gonçalves, que de acordo com a leitura do artigo 1.251 do Código Civil, a avulsão dá-se não só pela fora de corrente como ainda por qualquer força natural e violenta, dispõe o citado dispositivo:

“Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado. Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida”. (2017, p. 315)

Na avulsão, a parte que foi acrescida passará a pertencer ao dono da coisa principal, sendo que, o proprietário que perdeu parte da coisa, poderá ajuizar reclamação no prazo decadencial de um ano, caso o proprietário da coisa acrescida não queira devolver a parte, deverá pagar a devida indenização. (GONÇALVES, 2017)

Por fim, as acessões industriais, previstas no artigo 1.253 do Código Civil, são aquelas feitas pelo homem, que são as plantações e as construções, deste modo existe uma presunção de que para que seja feita a plantação e a construção, o dono do terreno desembolsou uma quantia a ser investida para que fosse possível a existência destas, mesmo que a plantação ou a construção sejam feitas com sementes e materiais alheios, o dono do terreno adquire a propriedade pois o acessório segue o principal. (GONÇALVES, 2017)

1.4 Da Perda da Propriedade

O direito de propriedade, só pode ser perdido caso o dono assim queira, através da alienação, renúncia, abandono, perecimento, usucapião, desapropriação, entre outros. Sendo que, a alienação; renúncia e abandono são caracterizados como

modos voluntários da perda de propriedade, já a perda por perecimento da coisa e por desapropriação, são os modos involuntários. Caso o proprietário não use sua propriedade, este não irá a perdê-la, salvo se ficar evidenciado o abandono. (GONÇALVES, 2017)

A previsão legal da perda de propriedade está preconizada o artigo 1.275 do Código Civil. Dispondo o que segue:

“Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I – por alienação;

II – pela renúncia;

III – por abandono;

IV – por perecimento da coisa;

V – por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis”.

Gonçalves faz uma análise Acerca da alienação, relacionada com o artigo 505 do Código Civil, conforme segue:

“Dá-se a alienação por meio de contrato, ou seja, de negócio jurídico bilateral, pelo qual o titular transfere a propriedade a outra pessoa. Pode ser a título oneroso, como na compra e venda, ou a título gratuito, como na doação. Pode ainda ser voluntária, como a dação em pagamento, e compulsória, como a arrematação, bem como decorrer de um ato potestativo, que independe da vontade do proprietário, como se dá com o exercício do direito de retrovenda.”(2017, p. 331)

A renúncia é negócio jurídico unilateral que depende da declaração da vontade, tendo como efeito tornar o bem sem proprietário, desta forma, o proprietário perde a titularidade, podendo este bem ser arrecadado, a renúncia deve ser levada para registro juntamente ao Cartório de Registro de Imóveis, para que possa produzir seus devidos efeitos. (PENTEADO, 2008)

O abandono é ato unilateral, no qual o proprietário abre mão dos seus direitos sobre determinado bem, não há necessidade de declaração expressa. (GONÇALVES, 2017)

Ainda, leciona Pereira:

“Para que se dê o abandono do imóvel, como causa de perda do direito, é mister se faça acompanhar da intenção abdicativa. Demais disso, como o nosso direito não se compadece com a ideia de imóvel sem dono, estatui que o imóvel urbano abandonado arrecadar-se-á como bem vago, e, passados três anos, incorpora-se ao domínio do Município ou do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições. Sendo o imóvel situado na zona rural, atendidas as mesmas condições, passará ao domínio da União, onde quer que se localize. Presume-se de modo absoluto a intenção de abandonar o imóvel, se cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.” (2010, p. 200)

Acerca da perda pelo perecimento, Gonçalves leciona que:

“A perda pelo perecimento da coisa decorre da perda do objeto. Se, por exemplo, um incêndio destrói uma edificação ou fortes chuvas provocam o deslizamento de um morro, fazendo-o desaparecer, os seus respectivos proprietários perdem o poder que tinham sobre eles. O perecimento da coisa decorre, em regra, de ato involuntário, de fenômenos naturais, como incêndio, terremoto, raio e outras catástrofes, mas pode resultar também de ato voluntário, com a destruição da coisa.”(2017, p. 332)

O direito de propriedade será extinto quando perder as qualidades essenciais, seu valor econômico, se confundir com outro ou ficar em lugar no qual não pode ser retirado. Diante disto, o perecimento resulta de algo natural, como por exemplo, através da natureza. Podendo se dar também pelo titular da propriedade, em caso de destruição. (GOMES, 2010)

Desapropriação é o procedimento por parte do Poder Público, o qual retira alguém de um determinado bem devido ao interesse da coletividade, o bem será adquirido mediante indenização ao particular que teve seu bem retirado, podendo a União desapropriar imóvel situado em zona rural, o qual não cumpra com a sua função social, visando a justiça social pela reforma agrária. (DINIZ, 2014)

CAPÍTULO II – DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O Cartório de Registro de Imóveis é competente para realizar os registros e averbações inerentes aos imóveis, sendo dividido por circunscrições para que desta forma, cada Cartório possa agir dentro de sua respectiva competência. No presente capítulo, será abordado a competência do Registro de Imóveis, os princípios norteadores da atividade registral, os atos do Registro de Imóveis e a Dúvida Registral.

2.1 Competência Registral

A atividade cartorial é estabelecida através do artigo 1º da Lei 8.935/94, qual dispõe que:

“Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”

O registro imobiliário seria o poder delegado aos agentes de ofício público para que estes promovam as operações inerentes aos bens imóveis, exercendo os atos de escriturar, o qual assegura a parte interessada a aquisição e o exercício da propriedade. (DINIZ, 2003)

A Constituição Federal em seu artigo 236, Caput, dispõe que:

“O Cartório de Registro de Imóveis presta serviço público, de modo que é o órgão designado pelo Estado para praticar todos os atos relacionados à prática de registro, sendo o registrador, dotado de fé pública, a quem é delegado, em caráter privado, o exercício da atividade de registro.”

Serra; Serra, dispõe acerca da circunscrição em relação com o artigo 12 da Lei n. 8.935/94, conforme segue:

“Aos oficiais de Registro de imóveis, de títulos e documentos, civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação

pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definem as circunscrições geográficas”. (2016, p. 38)

Serra; Serra ainda esclarece que:

“No que se refere ao aspecto material, a competência consiste justamente no poder recebido para a prática de determinados atos, previstos em lei, pelo Registrador de Imóveis, ou seja, o Registrador só pode praticar os atos a ele atribuídos mediante lei. Como esta especifica os limites do poder a ele delegado, somente poderemos falar em fé pública quando o Delegado estiver agindo dentro dos limites das atribuições a ele transferidas. Já a competência territorial dos Registradores de Imóveis não se foca em quais tipos de atos podem ser praticados por eles, de uma forma geral, mas, sim, em quais atos concretos devem ser praticados por determinados delegados. No que se refere aos Registros de Imóveis, a forma de divisão dos casos concretos se faz por meio das circunscrições.” (2016, p. 38)

2.2 Princípios Norteadores da Atividade Registral

No entendimento de Miguel Reale:

“Princípios são verdades fundantes de um sistema de conhecimento, como tais admitidas, por serem evidentes ou por terem sido comprovadas, mas também por motivos de ordem prática de caráter operacional, isto é, como pressupostos exigidos pelas necessidades da pesquisa e da práxis”. (2001, p. 305)

Os princípios responsáveis para reger o sistema registral devem objetivar a segurança dos atos registrais, sendo que, os princípios não podem de forma alguma serem deixados de lado, caso isso ocorra, pode ferir a segurança e a credibilidade. (MELO, 2004)

No tocante ao princípio da legalidade, Serra; Serra, leciona que:

“O princípio da legalidade é um dos princípios que informam os requisitos do registro, uma vez que determina quais títulos terão ingresso na serventia imobiliária e como deve ser o conteúdo destes títulos, tanto sob o ponto de vista formal quanto sob o ponto de vista

material. Assim, o princípio da legalidade determina que somente terão ingresso no registro de imóveis os direitos reais assim definidos em lei, determinando ainda que estes títulos passíveis de ingresso no fólio real devem ser juridicamente válidos e atender aos requisitos legais da registrabilidade.” (2016, p. 147)

O princípio da legalidade consiste em que o registrador se atente aos títulos juridicamente válidos, aqueles em que há previsão legal, desta forma, será reunido os requisitos legais para que os títulos possam ser registrados e que seja feita a devida retificação nos que necessitem. (SANTOS, 2012)

O princípio da publicidade permite que os usuários ou qualquer pessoa interessada, possam conhecer os respectivos atos feitos no cartórios, sendo deixado a par de todo o movimento de pessoas e bens. (FILHO, 1999)

De acordo com o artigo 16 da Lei nº 6.015/73, dispõe que:

“Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1º a lavrar certidão do que lhes for requerido;

2º a fornecer às partes as informações solicitadas”.

Serra; Serra lecionam acerca das certidões, nesse sentido:

“Assim, no que se refere à forma de expedição, ou à sua tipificação, as certidões podem ser em inteiro teor, em resumo, ou em breve relato, mediante quesitos, todas devidamente autenticadas pelo oficial ou seus substitutos legais. Neste caso, o ato de autenticação deve ser interpretado como o ato de aposição da fé pública no referido documento, o que se dá por meio da assinatura do oficial, ou do preposto, ao qual tenha havido delegação de poderes específicos para tanto.” (2016, p. 29)

A fé pública notarial é caracterizada pela confiança que os usuários dos serviços praticados pelo cartório, colocam nos atos praticados, pois esses atos são regulamentados pelo Estado e as atribuições são previstas em lei. (MARTINS, 1979, p. 35)

Serra e Serra, discorrem que:

“A fé pública visa transmitir à sociedade confiança sobre a verdade dos assentos feitos pelo registrador e sobre as informações por este fornecidas. existe fé pública de que o registra- dor viu o título e

realizou o assento de acordo com os elementos nele constantes.”
(2016, p. 166)

A disposição legal do presente princípio em face dos registradores se encontra no artigo 3º, da Lei nº 8.935/94, conforme segue: “Notário, ou tabelião, e 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”.

Cada imóvel deve ter sua descrição e características definidas na matrícula, sendo que, cada matrícula só poderá pertencer a um único imóvel, esse fato é definido pelo princípio da unitariedade matricial ou também conhecido como unidade imobiliária, no âmbito civil. (AUGUSTO, 2013)

Acerca do princípio da unitariedade matricial, o conceito pode ser reforçado nas palavras de Konno :

“A matrícula, que por conter a descrição do imóvel, é o cerne do Registro Imobiliário, está subordinada ao princípio da unitariedade, que determina que a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula e a cada matrícula um único imóvel.” (2010, p. 31)

Devido ao princípio da unitariedade matricial, fica impossibilitado que haja abertura de matrículas com frações ideais, pois essas frações se remetem a pequena parte de o todo de um imóvel e caso isso ocorra, desrespeita o referido princípio, pois existiriam duas matrículas, uma da fração ideal e outra matrícula com a totalidade do imóvel. (SERRA; SERRA, 2016)

O princípio da prioridade consiste que dentro do registro imobiliário há o controle da prioridade dos títulos que são levados para registro, esses títulos devem seguir a ordem de preferência, a qual é estabelecida por critério cronológico, ou seja, quem deu entrada primeiramente terá o título analisado anteriormente do que o que deu entrada posteriormente. Para que haja controle, existe o número de protocolo, no qual segue a ordem da prenotação, o número mais baixo tem prioridade perante o número maior. (AUGUSTO, 2012)

A fundamentação legal do referido princípio, se encontra no artigo 186 da Lei 6.015/73, Lei de Registros Públicos, conforme segue: “O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.”

Ainda sobre o princípio da prioridade, cabe destacar a lição de Carvalho:

“O princípio de prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: *prior tempore potior jure*. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois.” (1977, p. 191)

Em caso de títulos ingressados em registro que possam haver contradições, deve ser observado o princípio da prioridade, pois a contradição posterior não será fator impeditivo para registro do título apresentado primeiramente. (SERRA; SERRA, 2016)

2.3 Dos Atos do Registro de Imóveis

Os atos do registro de imóveis são previstos e amparados pela Lei nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos, a qual confere as atribuições deste.

O artigo 172 da Lei de Registros Públicos dispõe acerca de um resumo das atribuições da Serventia, conforme segue:

“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.”

O documento no qual será feita todas as atribuições do Registro de Imóveis, é a matrícula, segue a lição de Ceneviva acerca desta:

“A matrícula é o núcleo do registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral. Cada imóvel indica a individualidade rigorosa da unidade predial. Na sistemática da lei, cada é interpretado em sentido estrito, indicando prédio matriculado, estremando-o de dúvidas dos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo negociados em um só título, cada um terá matrícula individual.” (2010, p. 341)

Os requisitos da matrícula estão previstos no artigo 176 da Lei de Registros Públicos, conforme segue:

“Art. 176 – O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro n. 2 obedecerá às seguintes normas: [...];

II- são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

b)se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;”

Registro pode ser compreendido como o ato a ser praticado quando houver constituição ou transmissão da propriedade, já as averbações serão feitas como atos anexos ao registro, quando houver alteração deste, ou caso haja extinção dos efeitos do registro. (SERRA, SERRA, 2016)

A retificação feita no registro de imóveis, serve para corrigir a matrícula, quando houver algo que não condiz com a realidade do imóvel, podendo se dar devido a alteração no imóvel ou devido ao erro material no ato do registro. (CORREIA; FERNANDES, 2004)

A disposição legal da retificação encontra no artigo 212 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), conforme segue: “Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio”.

Sobre o procedimento de retificação, segue as palavras de Augusto (2013, p. 290):

:

“O procedimento de retificação de registro é um instrumento muito importante tanto para o refinamento dos dados registrados como para viabilizar uma regularização fundiária. Sua utilização de forma correta possibilita a solução de vários problemas envolvendo a propriedade imobiliária, colaborando diretamente na formalização dos direitos pendentes e, indiretamente, no combate à pobreza.”

O artigo 174 da Lei de Registros Públicos, designa que terá no Registro Imobiliário, o Livro de Protocolo, o qual terá a numeração 1, neste livro irá conter todos os títulos que foram apresentados, contendo apenas uma exceção que é prevista no parágrafo único do artigo 12 da Lei de Registros Público, o qual se refere ao exame e cálculo, que são apresentados apenas para fins de cálculo de emolumentos, neste caso, a parte interessada não visa o registro do título, mas apenas requer que seja feita uma análise para obter o valor a ser pago para que futuramente venha a registrar. (SERRA, SERRA, 20165)

2.4 Suscitação de Dúvida

“A dúvida é o procedimento pelo qual, a pedido do interessado, se submetem à apreciação judicial as razões pelas quais o oficial entende não ser possível realizar o registro que lhe é requerido.” (SARMENTO, 2011, p.65)

Filho esclarece que (2010, p. 83):

“No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais observar uma série de exigências da lei, a respeito de solenidades de que se devem revestir os diferentes títulos imobiliários. A dúvida é o caminho legal de submeter à apreciação judicial as exigências formuladas pelos oficiais, nos títulos apresentados a registro, quando o interessado se recusa ou se julga impossibilitado de satisfazê-las. É, portanto, um procedimento administrativo. A dúvida somente será suscitada a requerimento do interessado. O oficial anotará no protocolo, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida. Após, certificar, no título, a prenotação e a suscitação de dúvida, rubricará todas as folhas. Em seguida dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente no prazo de quinze dias. O juízo competente será o da Vara de Registros Públicos.”

A suscitação de dúvida pode ser pedida quando há inconformismo com a exigência feita pelo registro imobiliário, ou quando existe a impossibilidade da exigência ser atendida, nestes caso será feita uma nova análise pelo juízo o qual irá decidir qual medida deverá ser adotada. (SERRA, SERRA, 2016)

Nas palavras de Filho (2012, p.8), é esclarecido acerca do procedimento:

“O art. 198 da LRP estabelece que o procedimento se inicia a requerimento do “apresentante”, ao passo que o art. 199 e também o art. 202 utilizam a expressão “interessado”. As expressões apresentante e interessado não são sinônimas, suscitando discussão a respeito do tema. Parte da doutrina advoga a tese de que qualquer interessado pode requerer a sua suscitação, pois, em regra, também não se deve restringir a legitimidade para se requerer a inscrição.”

Sendo recebido o requerimento tratado no artigo 198 da Lei nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos, o Oficial deverá submeter ao juízo as razões da dúvida, caso não faça, será responsabilizado civilmente, penalmente e administrativamente. (PAIVA, 2011)

A dúvida inversa é aquela que surge no momento em que o Oficial não age de acordo com a previsão legal, neste caso, o apresentante irá usar a dúvida inversa para que assim tente ter êxito na pretensão que tiver. (FILHO, 2010)

Sobre a dúvida inversa, Silva (2008, p. 141) leciona que:

“A dúvida inversa não foi acolhida pela Lei de Registros Públicos. Ocorre quando o próprio interessado/apresentante peticiona diretamente ao juiz competente requerendo a instauração do procedimento de suscitação de dúvida. Por se tratar de procedimento equivocado, não amparado em lei, sua extinção sem julgamento do mérito é a medida recomendada.”

O processo da dúvida, é esclarecido pelas lições de Paiva, conforme segue:

“O processo inicia-se quando o interessado apresenta no serviço registral competente o título que pretenda registro, em seguida é recepcionado pelo Oficial e protocolado, após analisado, verificando-se a aptidão ao ingresso no fôlio real, será praticado o ato na forma requerida pelo interessado. Outrossim, estando inapto o título, o Oficial deverá expor por escrito ao interessado as razões da negativa para a devida regularização, caso a parte queira. Do contrário, seja por impossibilidade do atendimento aos requerimentos ou por mera discordância do posicionamento adotado pela serventia, poderá se opor as exigências através de requerimento simples, solicitando que o juízo dirima a questão controversa.” (2011, p. 65-66)

Sendo a dúvida levada ao juízo, deve ser aguardado o prazo para que o interessado impugne, devendo este ser representado por advogado, se findar o prazo e não for apresentada a impugnação, não irá configurar a revelia, o magistrado pode proferir a sentença a favor do suscitado, neste caso, o suscitante deverá efetuar o registro sem atendimento do que foi apresentado na exigência. (FILHO, 2001)

CAPÍTULO III – A SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O presente capítulo abordará acerca da segurança jurídica garantida pelo Registro de Imóveis, tratando sobre o concurso público que preenche o cargo de Oficial Registrador, quais os requisitos para a participação deste, também será trabalhado sobre a importância da segurança jurídica e como os Oficiais devem se atentar a essa prerrogativa no momento de exercício da função, sendo explanado por fim acerca da responsabilização civil pelos atos praticados.

3.1 Oficial do Registro de Imóveis

No primeiro momento, cabe destacar acerca do aspecto histórico dos Cartórios, para isto, segue as palavras de Diniz:

“Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pela Ordenações do Reino, aqueles que aqui aportaram, estimulando-os dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitanias [...] Os capitães donatários poderiam doar essas terras a quem pretendessem cultivá-las, sob pena de vê-las retornar à Coroa [...] Esse sistema sesmario foi suspenso pela Resolução de 17 de julho de 1822. Com a independência do Brasil e, posteriormente, com a Constituição Imperial de 1824, a propriedade passou a ser resguardada; conseqüentemente, baseada em princípios constitucionais, foram publicadas, em nosso país.” (2004, p. 15)

Não havia cuidados específicos para ocupação do cargo de titular de cartório, na época da Coroa, ocorria que muitas pessoas que não possuíam entendimento ou experiência na atividade registral, aventuravam a tomar posse da titularidade dos cartórios no Brasil. (SIQUEIRA; SIQUEIRA, 2000)

Siqueira; Siqueira ainda esclarece que:

“Em 1827 através da lei de 11 de outubro, tentou-se aperfeiçoar, de algum modo “a forma que devem ser providos os ofícios da Justiça e Fazenda. (...) mas não produziu efeitos: em primeiro lugar, porque não condicionou o acesso às serventias à formação jurídica ou à

comprovação de certo tempo de prática notarial; em segundo lugar, porque ignorou as vantagens de certa forma de organização profissional corporativa, a exemplo do que a lei francesa de 1803 instituiria. O movimento de 1964 representou um novo marco fundamental (fase democrática) para os cartórios do foro judicial e extrajudicial, pois, até o referido movimento, as funções eram concedidas e designadas aos apadrinhados e cabos políticos, as quais passavam de pais para filhos.” (2000 p. 27)

A Resolução do CNJ Nº80, de 09 de junho de 2009, declarou em seu artigo 1º:

“Art. 1º. É declarada a vacância dos serviços notariais e de registro cujos atuais responsáveis não tenham sido investidos por meio de concurso público de provas de títulos específico para a outorga de delegações de notas e de registro, na forma da Constituição Federal de 1988.”

Conforme dispõe o artigo 236 da Constituição Federal, "os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público".

É definido pelo artigo 3º da Lei 8.935/94, que regulamenta acerca dos Serviços Notariais e Registrais, dispõe: “Notário, ou tabelião, e 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.”

Os Notários e Oficiais de Registro, são conhecidos pelos usuários do serviço como profissionais do Direito, devido a isto, o legislador impôs uma obrigatoriedade que o preenchimento deste cargo deve ser feitos por bacharéis em Direito, pelo fato de as atividades a serem exercidas possuírem total previsão na legislação. (NETO, 2008)

O ingresso na atividade registral é pautado no artigo 236, § 3º, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que será através de concurso público, conforme segue:

“Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.
§ 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou remoção, por mais de seis meses.”

O referido artigo encontrou sua regulamentação no artigo 14, da Lei nº 8.935/1994, o qual dispõe acerca dos requisitos para o exercício da atividade notarial:

“Art. 14. A delegação para o exercício da atividade notarial e de registro depende dos seguintes requisitos:

I – habilitação em concurso público de provas e títulos

II – nacionalidade brasileira;

III – capacidade civil;

IV – quitação das obrigações eleitorais e militares;

V – diploma de bacharel em direito;

VI – verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.”

A realização dos concursos será mediante o Poder Judiciário, conforme disposto no artigo 15 da Lei 8.935/94:

“Art. 15. Os concursos serão realizados pelo Poder Judiciário, com a participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador.

§ 1º O concurso será aberto com a publicação de edital, dele constando os critérios de desempate.

§ 2º Ao concurso público poderão concorrer candidatos não bacharéis em direito que tenham completado, até a data da primeira publicação do edital do concurso de provas e títulos, dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro.”

As vagas serão preenchidas na seguinte forma, duas terças partes serão mediante o concurso público e uma terça parte será mediante a remoção, não sendo permitido que a vaga que venha a surgir, fique vazia por mais de seis meses. (FILHO;LOUREIRO, 2012)

Ceneviva leciona que:

“A atividade de registro, embora exercida em caráter privado, tem características típicas do serviço público. As serventias extrajudiciais são confiadas à responsabilidade de delegados, aos quais o Estado incumbe, para alcançar os efeitos jurídicos, conferir e transportar os registros dos usuários, e assim dar conhecimentos e formalizar negócios a terceiros através de certidões. O termo delegação vincula-se à pessoa que se substitui por outra. Delegação é atribuída à pessoa para desempenhar as funções de aplicação da legislação, como ocorre na atividade notarial e registral.” (2010, p. 57).

Para que a atividade registral seja exercida, é de suma importância que o registrador se atente aos princípios constitucionais da legalidade, da impessoalidade, da moralidade e da publicidade, pois os atos praticados dentro das serventias são fiscalizados pelo Poder Público. (SILVA, 1999)

Com base na Lei Federal nº 10.169 de 29 de dezembro de 2000, a remuneração dos oficiais e tabeliães, serão feitas mediante os emolumentos que são recebidos pelas atividades prestadas por estes, sendo que a regulamentação e o regimento é feito pelo Estado.

A função de notário e registrador é delegada pelo Poder Público, sendo assim, a atividade desempenhada representa o Estado, devendo ser para preenchimento desta função, profissional do Direito, pois é de extrema importância que haja a compreensão do ordenamento jurídico. Atualmente, são criadas situações jurídicas que podem não ter previsão legal, e nesses casos os titulares da atividade de registro devem buscar orientações jurídicas para que seja assegurado ao usuário a segurança e que não seja violado os preceitos da Constituição. (SCHMOLLER; FRANZOI, 2018)

No momento em que os profissionais da área registral vão exercer suas atividades, é feito um juízo de valor para acolhimento do ato ou do fato jurídico, que é feito com a afirmação da data, a qualificação dos interessados, e se tudo está em conformidade com a legislação vigente, tendo assim o intuito de reforçar a legalidade, o que remete novamente a importância e a responsabilidade da atuação dos profissionais de registro. (CENEVIVA, 2010).

3.2 Segurança Jurídica Registral

A Lei 8.935/94, que regulamente sobre Serviços Notariais e de Registro, dispõe em seu artigo 1º, as garantias que os serviços exercidos nas Serventias Extrajudiciais devem possuir, conforme segue: “Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”

“A ordem é essencial tanto à vida individual quanto à vida coletiva, essa necessidade de ordem, que traz consigo a segurança, é de tal modo profunda que tem todas as características de um fato espontâneo e natural.” (FILHO, 1964, p. 8)

Serra; Serra discorre acerca da segurança no Registro de Imóveis, conforme segue:

“No âmbito dos Registros de Imóveis, a segurança jurídica garante a estabilidade das relações elencadas dentro de sua esfera de atribuição, contribuindo para a pacificação social por meio da prevenção de litígios envolvendo estes atos. Fortalece ainda a economia, na medida em que a segurança trazida pelo sistema registral reflete na efetividade das garantias reais oferecidas no mercado, o que leva a uma queda nas taxas de juros em virtude do grau de recuperação dos valores ofertados com a execução das referidas garantias.” (2016, p. 140)

Dip leciona que:

“Consiste o registro imobiliário, sob o aspecto institucional, em 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 às exigências da segurança estática do domínio e direitos reais menores sobre os imóveis e da segurança dinâmica do comércio e do crédito predial.” (2005, p. 62)

A divisão do princípio da segurança jurídica é feita por Serra; Serra:

“Podemos dividir o Princípio da Segurança Jurídica dentro das Serventias Registrais Imobiliárias em duas espécies. Primeiro encontramos a chamada segurança jurídica dinâmica, que se manifesta quando o adquirente de um imóvel leva o seu título ao Registro de Imóveis e em consequência deste ato tem garantido todos os benefícios decorrentes do direito registrado. A segunda espécie é denominada segurança jurídica estática e 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.” (2016, p. 140)

Dip esclarece que:

“É certo que tanto o registro imobiliário, quanto o tabelionato de notas estão destinados à segurança jurídica, mas não do mesmo modo. O notário dirige-se predominantemente a realizar a segurança dinâmica; o registrador, a segurança estática; o notário, expressando um *dictum* - i.e., conformando e preconstituindo prova -, é, porém, antes de tudo, um conselheiro das partes, cujo *actum* busca exprimir como representação de uma verdade e para a prevenção de litígios; de que segue sua livre eleição pelos contratantes, porque o notário é partícipe da elaboração consensual do direito; diversamente, o registrador não exercita a função prudencial de *acautelar o actum*,

mas apenas a de publicar o *dictum*, o que torna despicienda a liberdade de sua escolha pelas partes: o registrador não configura determinação negocial.” (1998, p. 95)

É comum que em todas as atividades notariais e registrais haja a presença do princípio da segurança jurídica, devido a isso, deve ser regido com máxima atenção à legalidade. (RODRIGUES & FERREIRA, 2013)

A expressão “quem não registra, não é dono”, é bastante adotada no meio jurídico em relação ao registro imobiliário, se baseando no artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro, dispõe que a transferência de propriedade deve ser feita mediante o registro do título no Registro de Imóveis, conforme segue:

“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”

Em confirmação com a disposição do artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro, o STJ seguiu o entendimento de que:

CIVIL. VENDA DE IMÓVEL A DUAS PESSOAS DISTINTAS. ANULAÇÃO DE ESCRITURA E DO REGISTRO. IMPROCEDÊNCIA. É só e só circunstância de ter havido boa-fé do comprador não induza que se anule o registro de outra escritura de compra e venda em que o mesmo imóvel foi vendido a uma terceira pessoa que o adquiriu também de boa-fé.
Se duas distintas pessoas, por escrituras diversas, comprarem o mesmo imóvel, a que primeiro levar a sua escritura a registro é que adquirirá o seu domínio. É o prêmio que a lei confere a quem foi mais diligente.
(Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº. 1996/0051568-9. Relator Ministro César Asfor Rocha, DJ: 04/09/2000)

Nas palavras de Diniz, o entendimento é que:

“O registro apresentara eficácia: a) Erga omnes, ou seja, em relação a terceiros, já que, pela publicidade que gera, terá aptidão para produzir o efeito de resguardar a boa-fé daqueles que vieram a realizar negócios imobiliários, baseados na presunção de certeza decorrente de seu assento [...] b) Constitutiva, isto é, provocará a aquisição, alteração ou extinção de direitos, se dele depender a

subsistência do negócio registrado, como ocorre, por exemplo, em relação a aquisição de domínio por ato inter vivos [...] c) Assecuratória de sua autenticidade. d) Conservatória de documentos ou de atos. Com o registro, colocasse-os a salvo de perda, extravio ou destruição. e) Reduzida, pois há certos atos ou negócios imobiliários que serão lavrados para reforçar a declaração de propriedade imóvel já existente.” (2004, p. 24-25)

Um dos importante papéis do registro imobiliário é o de defender a propriedade perante terceiros de má-fé, sendo que se dá através do princípio da publicidade que ocasiona o princípio da segurança jurídica, pois uma vez que é conhecido perante todos o direito de determinada propriedade surge a proteção desse direito, visando afastar os atos revestidos pela má-fé. (BAPTISTELA, *online*)

Diane disto, o Oficial Registrador deve sempre se atentar a zelar pelo princípio da segurança jurídica, em todos os atos a serem praticados, pois o referido princípio é considerado a base do Registro de Imóveis, pois sem o devido respeito ao princípio da segurança jurídica, os atos praticados não seriam revestidos da presunção veracidade e nem de certeza. A criação dos princípios foi para proteger os cidadãos e que somente podem ser sobrepostos ao direito de propriedade garantido pela Constituição, quando houver ameaça a segurança jurídica. (MELO, IRIB, *online*)

3.3 Responsabilidade Civil

Responsabilidade civil é o dever de reparar os danos provocados numa situação onde determinada pessoa sofre prejuízos jurídicos como consequência de atos ilícitos praticados por outrem.

Os pressupostos da responsabilidade civil estão previstos no Código Civil. De acordo com a lei, quando alguém comete um ato ilícito que acarreta danos à integridade física, à honra ou aos bens de outra pessoa, esta deverá ser proporcionalmente ressarcida.

O que é avaliado referente à responsabilidade é a conduta do agente, que se relaciona com uma série de atos ou de fatos, porém não há impedimento para que único ato venha a gerar o dever da indenização, podendo a responsabilidade ser direta ou indireta, no tocante a responsabilidade direta, esta diz respeito a

própria pessoa que causou o dano, de outro lado, no tocante e responsabilidade indireta, refere a terceira pessoa que está ligada ao ofensor. (VENOSA, 2003)

Acerca a indenização, Venosa (2003, p. 28), leciona que:

“Somente haverá possibilidade de indenização se o ato ilícito ocasionar dano. Cuida-se, portanto, do dano injusto. Em concepção mais moderna, pode-se entender que a expressão dano injusto traduz a mesma noção de lesão a um interesse, expressão que se torna mais própria modernamente, tendo em vista ao vulto que tomou a responsabilidade civil. [...] Trata-se, em última análise, de interesse que são atingidos injustamente. O dano ou interesse deve ser atual e certo; não sendo indenizáveis, a princípio, danos hipotéticos. Sem dano ou sem interesse violado, patrimonial ou moral, não se corporifica a indenização. A materialização do dano ocorre com a definição do efetivo prejuízo suportado pela vítima.”

A teoria subjetiva preconiza que o elemento culpa constitui, em regra, um dos pressupostos necessários para a responsabilidade civil. Em nosso Código Civil, podemos depreendê-la da leitura do artigo 186: “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

A teoria subjetiva aponta que deve haver a comprovação do dolo e da culpa, no sentido estrito, sendo necessário para que haja a reparação do dano de outro lado, a teoria objetiva não há a demonstração da culpa e nem da atividade de risco para constituir o nexos causal exigente para a reparação. (FERREIRA, 2018)

A necessidade de lei disciplinar para a responsabilidade civil foi prevista pelo constituinte, a qual foi preconizada pelo artigo 22 da Lei nº. 8.935/94, que recentemente foi alterado pela Lei nº. 13.286/16 dispõe em nova redação:

“Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.”

Atualmente, relacionado com a legislação vigente, a responsabilidade é subjetiva, sendo que esta responsabilidade foi definida pela Lei nº 13.286/2016.

Mesmo havendo esta previsão legal, ainda existe muitos debates acerca da responsabilidade. (ROSENVALD, 2016)

CONCLUSÃO

Para a garantia do direito real, entra em cena a Serventia Extrajudicial, intitulada de Cartório de Registro de Imóveis, este é responsável para registrar e averbar as modificações inerentes aos imóveis, tais modificações podem ser a transmissão do direito de propriedade, construções, alterações de estado civil dos proprietários, ou seja, tudo o que é relacionado ao imóvel deve ser levado juntamente ao cartório competente para que possa ser registrada ou averbada a modificação.

A competência registral territorial é definida pela divisão por circunscrição, podendo ser entendida como a parte territorial que está ligada diretamente com o registro de imóveis, desta forma, os registros e averbações devem ser feitos no cartório competente para praticar os atos, não podendo de forma alguma, o cartório competente por uma circunscrição praticar atos de competência da outra circunscrição.

A atividade registral é exercida com atenção aos princípios essenciais ao registro de imóveis, sendo esses princípios, a publicidade, a fé pública, a segurança jurídica, a unitariedade matricial, a prioridade e a legalidade. Esta atividade deve ser exercida com extrema observância a estes princípios, pois são de suma importância para a garantia de um serviço conforme as exigências legais.

A titularidade do Cartório é adquirida através do concurso público, que veio com o advento da Constituição Federal de 1988, anteriormente à Constituição, a ocupação do cargo de titular do Cartório era pelo sistema hereditário, não havia segurança jurídica alguma, pois muitas pessoas que assumiam essa função, não sabiam como exercê-la. Com a mudança que a Constituição Federal trouxe nesse ponto uma extrema segurança aos usuários das serventias extrajudiciais, pois assim fica provado o conhecimento para exercer a função.

O registro de imóveis é competente para registrar e averbar todas as modificações inerentes ao imóvel, devido a isso, a segurança jurídica é obtida através do que consta na matrícula, um exemplo a se dar é o registro de compra e venda, se o titular do imóvel não o registra no Registro de Imóveis e possui apenas a escritura de compra e venda, este não se torna proprietário do imóvel, devendo fazer o registro para que juridicamente seja o proprietário do imóvel.

Os atos praticados pelo Oficial trazem a este uma responsabilidade civil por possíveis erros que possam decorrer do serviço prestado, possuindo assim, uma responsabilidade subjetiva, tendo um dos requisitos a culpa, que deve ser comprovada, para caracterizar a responsabilidade. Este assunto foi alterado, pois anteriormente a responsabilidade dos Oficiais eram objetivas, ou seja, dispensava a comprovação da culpa para serem responsabilizados.

Diante disto, fica evidenciado a suma importância do registro da propriedade, como forma de segurança jurídica, sendo que, essa prerrogativa deve partir do particular e não do cartório, uma vez que o mesmo age apenas pelo interesse de terceiro, e desta forma é garantida a segurança jurídica.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Carlos Ferreira. **Publicidade e Teoria dos Registros**. Livraria Almedina.Coimbra, 1966.

AUGUSTO, Eduardo Arruda. **Série direito registral e notarial : Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento : fundamento e prática, 1ª edição.. Saraiva, 07/2013. [Minha Biblioteca]**.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**: São Paulo: Saraiva, 2001.
BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**: 15 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

BAPTISTELA, Tiago. **O registro das transações imobiliárias: segurança jurídica e proteção da propriedade em benefício da sociedade**. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=18346&revista_caderno=7. Acesso em: 06 nov 2018.

BOBBIO, Norberto. **A Era dos Direitos**. Trad. Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Campus, 1992.

BRASIL. **Código Civil Comentado** / Cezar Peluso (coord.).Barueri: Manole, 2007.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em 06 nov 2018.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em 06 nov 2018.

BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.html> Acesso em: 06/11/2018.

BRASIL. **Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro**. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.html> Acesso em: 22/10/2018.

BRASIL. **Resolução CNJ Nº80, 09 de junho de 2009**. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs_cnj/resolucao/rescnj_80a.pdf> Acesso em 06/11/2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº. 1996/0051568-9**. Relator Ministro César Asfor Rocha, DJ: 04/09/2000. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 05/10/2009

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. **Direito Urbanístico**. São Paulo: Saraiva, 2010.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975**. 2º Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CAULANGES, Fustel de. **A cidade antiga – estudos sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e Roma**. 2. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

CAVALCANTI FILHO, THEOPHILO. **O problema da segurança no direito**. São Paulo: RT, 1964.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e Registradores comentada**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 23 ed. São Paulo: Atlas, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, volume 4: direito das coisas. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**, volume 4, 19a ed., São Paulo: Saraiva, 2004.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis. 4ª ed. rev. aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002)**. São Paulo: Saraiva, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, volume 4: Direito das Coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. v. 4, São Paulo: Saraiva, 2005.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registro de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2004.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis: (vários estudos)**. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris, 2005. Disponível em: <http://www.cnbsp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTY0NjM=&MSG_IDENTIFY_CODE> Acesso em: 22 out 2018.

FERNANDES, Anderson Fernandes; CORREIA, Danilo Gallardo, **Os Procedimentos Existentes para a Retificação de Registro Imobiliário**, 2004. Acesso em 06 nov 2018.

FERREIRA, Osiel. 2018. **Responsabilidade civil subjetiva e responsabilidade civil objetiva**. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/64351/responsabilidade-civil-subjetiva-e-responsabilidade-civil-objetiva>> Acesso em 22 out 2018.

FILHO, Loureiro, Lair Silva, LOUREIRO, Claudia Magalhães. **Notas e Registros Públicos**, 4ª EDIÇÃO. Saraiva, 05/2012. [Minha Biblioteca].

GOMES, Orlando. **Direitos reais** . 20ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Esquematizado: contratos em espécie, direito das coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Coordenador Pedro Lenza.

GUEDES, Jefferson Carús. “**Função Social das “propriedades”: da funcionalidade primitiva ao conceito atual de função social**”, artigo publicado in “Aspectos controvertidos do Novo Código Civil”, RT, 2003.

JUNIOR, José Cretella, **Tratado geral da desapropriação**, v. I, Forense, 2011.
KONNO, Alyne Yumi. **Registro de Imóveis – Teoria e Prática**. 2ª Ed. São Paulo, 2010.

MACHADO, Hébia Luiza. **Função socioambiental: solução para o conflito de interesses entre o direito à propriedade privada e o direito ao meio ambiente ecologicamente preservado**. MPMG Jurídico, 2008.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental Brasileiro**. 7 ed. São Paulo: Malheiros, 1999.

MAFRA, Josiane Wendt Antunes. Quem não registra não é dono. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 17, n. 3241, 16maio 2012. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/21789>>. Acesso em: 06/11/2018.

MARTINS, Cláudio, **Teoria e Prática dos Atos Notariais**, 1ª edição, Rio de Janeiro, Forense, 1979.

MELO, Marcelo Augusto Santana, **Breves Anotações sobre o Registro de Imóveis**, 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669/breves-annotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis/2>> Acesso em 22/10/2018.

MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Direito das Coisas**. Atlas, 09/2014. [Minha Biblioteca].

MORAES, Alexandre. **Direito Constitucional**. 10a ed. São Paulo: Atlas, 2001.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil - Vol. 4 - **Direito das Coisas**, 7ª edição. Forense, 12/2015.

NETO, Anna Christina Ribeiro. **O Alcance Social da Função Notarial no Brasil**. 1.ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis: 3 ed.** São Paulo, Saraiva, 2011.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

Reale, Miguel **Lições Preliminares De Direito**. 25ª edição. 22ª tiragem. 2001.

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 4ª. ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva,v.1, 2006.

ROSENVALD, Nelson. **A responsabilidade civil dos notários e registradores e a Lei n. 13.286/2016**. 2017. Disponível em: < <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2016/07/12/A-responsabilidade-civil-dos-not%C3%A1rios-e-registradores-e-a-Lei-n-132862016>> Acesso em 22/10/2018

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 2. ed. rev. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2002.

SANTOS, Flauzilino Araújo. **Princípio da legalidade e registro de imóveis**, 2012. Acesso em 06/11/2018.

SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. **A Dúvida Registral**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

SCHMOLLER, Franciele; FRANZOI, Fabrisia, 2018. Artigo: **A Importância Da Atividade Notarial E Registral: Uma Análise da Função Social e a Evolução Neste Âmbito Jurídico**. Acesso em: 06/11/2018.

SERRA, Marcio Guerra, SERRA, Monete Hipólito, CASSETARI, Christiano. **Col. Cartórios - Registro de imóveis I: parte geral**, 2ª edição.. Saraiva, 3/2016. [Minha Biblioteca]

SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis I – Parte Geral. Coleção Cartórios**. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVA, Francyni Beatriz Abreu. **Prática de Registro de Imóveis**: Florianópolis: Conceito, 2008.

SILVA, João Teodoro. **Serventias Judiciais e Extrajudiciais**. Belo Horizonte, Serjus, 1999.

SIQUEIRA, Marli Aparecida da Silva; SIQUEIRA, Bruno Luiz Weilere. 2000. **Tabeliães e Oficiais de Registros: da evolução histórica à responsabilidade civil e criminal**. Disponível em: <http://www.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/627/r148-02.pdf>. Acesso em: 05/11/2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: responsabilidade civil**. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2009.

ZANARDI, Fernando Ayala. **Do Procedimento de Dúvida no Registro Imobiliário**, 2014. Disponível em <https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=13091> Acesso em: 05/11/2018.