



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

FLAVIO DA SILVA YOSHINO

**O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E O REGISTRO
IMOBILIÁRIO**

**Assis/SP
2018**



Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"

FLAVIO DA SILVA YOSHINO

**O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E O REGISTRO
IMOBILIÁRIO**

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

Orientando: Flavio da Silva Yoshino
Orientadora: Lenise Antunes Dias

**Assis/SP
2018**

FICHA CATALOGRÁFICA

YOSHINO, Flavio da Silva.

O Princípio da Segurança Jurídica e o Registro Imobiliário / Flavio da Silva Yoshino.
Fundação Educacional do Município de Assis –FEMA – Assis, 2.018.
Número de páginas 44.

Orientadora: Prof.Ms. Lenise Antunes Dias

Trabalho de Conclusão de Curso – Instituto Municipal de ensino Superior de Assis

1. Imóveis. 2. Segurança Jurídica.

CDD: 342.12142
Biblioteca da FEMA

O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E O REGISTRO IMOBILIÁRIO

FLAVIO DA SILVA YOSHINO

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Instituto Municipal de
Ensino Superior de Assis, como requisito do
Curso de Graduação, avaliado pela seguinte
comissão examinadora:

Orientador: _____
Lenise Antunes Dias

Examinador: _____

Assis/SP
2018

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à Deus e a todos aqueles que fazem parte da minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus pelo seu amor; de tal maneira que esteve comigo em todos os momentos, jamais desamparando ou me deixando só.

A Prof. e Ms. Lenise Antunes Dias pela excelência, brilhantismo e paciência para que prestasse o auxílio necessário a cada dúvida e auxílio, sendo pessoa imprescindível para que a presente monografia fosse elaborada

A meus pais, que sempre me apoiaram e me proporcionaram o melhor que um filho poderia ter, um amor incondicional. Amo vocês.

Aos meus amigos que estiveram brilhantemente trilhando este caminho ao meu lado, com alegria e companheirismo.

RESUMO

A presente monografia traz uma abordagem relacionada ao Princípio da Segurança Jurídica junto ao Registro Imobiliário Brasileiro, onde se faz a abordagem dos princípios em sua concepção, evolução e importância, assim como também sua diferenciação com as regras. A sua importância perante o oficial registrador e sua consequência levada até o terceiro de boa-fé. Assim como a funcionalidade e distinção de cada princípio norteador do registro a serem seguidos e sua conexão com os artigos da Lei de Registros Públicos (LRP). Discorre-se ainda da evolução histórica do Registro Imobiliário no Brasil, como o momento de sua apresentação e as transformações que o levaram ao cenário atual, sendo necessário o devido registro do título para assegurar segurança jurídica, assim como a sua relativização.

Palavras-chave: Imóveis, Segurança Jurídica.

ABSTRACT

The present monograph brings an approach related to the Principle of Legal Security with the Brazilian Real Estate Registry, where the principles are approached in their conception, evolution and importance, as well as their differentiation with the rules. Its importance to the official registrar and its consequence brought to the third in good faith. As well as the functionality and distinction of each guiding principle of the record to be followed and its connection to the Articles of the Public Records Act (LRP). The historical evolution of the Real Estate Registry in Brazil is also discussed, as the moment of its presentation and the transformations that took it to the current scenario, being necessary the due registration of the title to ensure legal security, as well as its relativization.

Keywords: Properties, Legal Security.

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO	9
2.BREVES E GERAIS CONSIDERAÇÕES SOBRE “PRINCIPIOS”	11
2.1 Conceito	11
2.2 Finalidade.....	13
2.3 Distinção entre regras e princípios	15
3. DOS PRINCÍPIOS EMANANTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	22
3.1 Princípio da Publicidade	22
3.2 Princípio da Legalidade	23
3.3 Princípio da Especialidade	24
3.4 Princípio da Continuidade.....	24
3.5 Princípio da Prioridade.....	25
3.6 Princípio da Instancia.....	26
3.7 Princípio da Obrigatoriedade	27
3.8 Princípio da Tipicidade.....	27
3.9 Princípio da Disponibilidade	28
3.10 Princípio da Territorialidade	28
3.11 Princípio da Fé Pública	29
4. PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURIDICA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO	31
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	41
6. REFERENCIAS	43

1. INTRODUÇÃO

O Registro de Imóveis como um serviço público, compete ao registro de garantias e direitos reais que cernem a propriedade, uma vez que se trata de um importante e fundamental serviço a população, tendo como principal característica a confiança e publicidade. O seu responsável, denominado tabelião ou oficial de registro, tem seu ingresso através de concurso público de provas e títulos. Tendo esta responsabilidade pela proteção e manutenção dos imóveis ali registrados, autorizando mudanças ou averbações, desde que acompanhados de título hábil, este essencial para que seja cumprida com legalidade, publicidade, eficácia e segurança.

O presente trabalho tem por finalidade estudar a aplicabilidade do princípio da Segurança Jurídica no Serviço de Registro Imobiliário. Para tanto, houve a necessidade de trazer maiores esclarecimentos sobre a expressão princípio, sua finalidade, conceitos e diferenças.

Completando essa ponte, o presente estudo abordou os vários princípios norteadores do Registro Imobiliário, quais sejam: Princípio da Publicidade; Legalidade; Especialidade; Continuidade; Prioridade; Instância; Obrigatoriedade; Tipicidade; Disponibilidade; Territorialidade e Fé Pública.

E ao final, fora estudado a aplicação do Princípio da Segurança Jurídica no Registro Imobiliário.

Canotilho (1.993, p.371) preceitua sobre a segurança jurídica como: Uma certa segurança para conduzir, planificar e conformar autônoma e responsabilmente a sua vidas. Por isso desde cedo se considerou como elementos de direito princípio da segurança jurídica.

O Estado por sua vez criou em 1.864 o Registro de Imóveis, buscando constar os direitos Imobiliários, declarando sua veracidade e legitimação da posse.

Confirmando então, que o Estado delega a atribuição ao Registrador, dando presunção e veracidade nos atos praticados, sendo eles dotados de fé pública, garantindo a confiança e segurança devida a parte interessada.

Portanto, esse estudo não se esgota neste trabalho, pois a cada dia surgem novas complexidades sobre o assunto, as quais sempre como base o Princípio da Segurança Jurídica.

2. BREVES E GERAIS CONSIDERAÇÕES SOBRE “PRINCIPIOS”

A presente monografia tem como finalidade principal estudar os princípios da segurança jurídica na fé pública registral. Para tanto, necessário se faz abordar inicialmente a evolução, conceitos, importância dos princípios de forma geral, e também algumas diferenças entre princípios e regras.

2.1 CONCEITO

Para definir o que seja um princípio é necessário inicialmente analisar alguns termos a quem ele é empregado. O termo princípio é derivado do latim “*principium*”, tendo por significado origem, início, aquele que vem na frente de tudo e que deu início. Etimologicamente, segundo o dicionário MICHAELIS (Michaelis, 2018) a palavra princípio tem como significado: 1- Momento em que uma coisa, ação, processo passa a existir; 2-causa primeira de alguma coisa[...]

Guastini (Apud, Ávila, 1999, p. 154) cita que a definição de um princípio seria algo complexo, quase impossível de se explicar unilateralmente:

[...] não se deveria sequer buscar uma definição unitária dos princípios jurídicos, mas apenas aceitar, primeiro, que alguns autores os utilizam com um significado e outros com outro e, segundo, que o termo princípio pode referir-se a vários fenômenos, e não somente a um só.

No campo do Direito, sabe-se que os princípios são uma norma básica, pela qual se constrói o conhecimento. Explica BONAVIDES (2001, p.231): os princípios são a alma e o fundamento de outras normas [...] uma vez constitucionalizados, se fazem a chave de todo o sistema normativo.

Semelhantemente, Reale (Apud, Rothenburg 2003, p. 14/15) defende que os princípios são o alicerce e fundamentos de nosso sistema, conforme descreve Rothenburg:

Princípios são, pois, verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos, ordenados em um sistema de conceitos relativos a dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições que, apesar de não serem evidentes ou resultantes de evidências, são assumidas como fundantes da validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários.

Princípios não nos prestam a consequência, mas sim um caminho e uma direção, conforme aponta LARENZ (1991, p.474): “[...] princípios como normas jurídicas que não possuem uma hipótese é uma consequência determinada, mas apenas uma ideia jurídica geral que direciona o processo normativo de concretização”.

Nota-se assim a importância dos princípios como pilares no ramo do direito, Larenz, (Apud, Ávila, 2010, p. 40) a qual define:

[...] os princípios como normas de grande relevância para o ordenamento jurídico, na medida em que estabelecem fundamentos normativos para a interpretação e aplicação do Direito, deles decorrendo, direta ou indiretamente, normas de comportamento.

Salienta-se ainda, o conceito de Mello (2008, p. 450), o qual cita como conceito de princípios:

Mandamentos nucleares de um sistema, verdadeiros alicerces dele, disposições fundamentais que se irradiam sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério pra sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica é a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico.

Sendo assim, os princípios, independente do ramo, se caracterizam como uma fonte, um parâmetro, um grau de normatividade. Desta forma, os princípios se representam como uma chave, uma direção, para a base normativa e para o ordenamento jurídico.

2.2 FINALIDADE

É certo dizer que não há uma sociedade sem direitos, e que subsidiariamente não há como haver direitos sem existir um princípio. Os princípios, conforme citado no tópico anterior, têm a sua função e finalidade normativa, sendo que para essa teoria, afirma Bobbio(1999, p. 158/159):

Os princípios são apenas, a meu ver, normas fundamentais ou generalíssimas do sistema, as normas mais gerais. A palavra princípios leva a engano, tanto que é velha a questão entre os juristas se os princípios gerais são normas. Para mim, não há dúvida: os princípios gerais são normas como todas as outras. E esta é também a tese sustentada por Crisafulli. Para sustentar que os princípios gerais são normas, os argumentos são dois, e ambos válidos: antes de mais nada, se não são normas aquelas das quais os princípios gerais são extraídos, através de um procedimento de generalização sucessiva, não se vê por que não devam ser norma também eles: se abstraio da espécie animal obtenho sempre animais, e não flores ou estrelas. Em segundo lugar, a função para qual são extraídos e empregados é a mesma cumprida por todas as normas, isto é, a função de regular um caso. E com que finalidade são extraídos em caso de lacuna? Para regular um comportamento não-regulamentado: mas então servem ao mesmo escopo que servem as normas. E por que não deveriam ser normas?

Sendo uma forma normativa, os princípios preenchem lacunas, as omissões do ordenamento, orientando o aplicador da norma o caminho a ser seguido, conforme conceitua Rothenburg (2003, p. 45): um instrumento técnico para preencher lacunas do ordenamento.

Em um mesmo pensamento, Bonavides (2004, p.288/289) se posiciona: “Os princípios, enquanto valores fundamentais governam a constituição, o regímen,

a ordem jurídica. Não são apenas lei, mas o direito em toda a sua extensão, substancialidade, plenitude e abrangência”

Desta atribuição, pode-se provir que os princípios não são apenas uma normativa do direito, mas sim uma importante peça de nosso sistema, os quais se encontram contidos na Constituição Brasileira de 1988, se destinando a estabelecer bases para a República Federativa do Brasil, tanto políticas quanto sociais, protegendo os fundamentos de nossa ordem jurídica. Sendo os mesmos embasados pelos artigos 1º a 4º da Carta Magna, senão vejamos:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

I - a soberania;

II - a cidadania

III - a dignidade da pessoa humana;

IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;

V - o pluralismo político.

Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.

Art. 2º São Poderes da União, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário.

Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;

II - garantir o desenvolvimento nacional;

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Art. 4º A República Federativa do Brasil rege-se nas suas relações internacionais pelos seguintes princípios:

I - independência nacional;

II - prevalência dos direitos humanos;

III - autodeterminação dos povos;

IV - não-intervenção;

V - igualdade entre os Estados;

VI - defesa da paz;

VII - solução pacífica dos conflitos;

VIII - repúdio ao terrorismo e ao racismo;

IX - cooperação entre os povos para o progresso da humanidade;

X - concessão de asilo político.

Parágrafo único. A República Federativa do Brasil buscará a integração econômica, política, social e cultural dos povos da América Latina, visando à formação de uma comunidade latino-americana de nações.

O referido artigo 1º traz como fundamento do Estado democrático, a cidadania, a dignidade da pessoa humana, valores sociais e o pluralismo político. Assim como no Artigo 3º se consagra os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, relacionados aos princípios da liberdade, igualdade, garantindo o bem-estar social e a execução da democracia, sendo desenvolvida a política, vida social e todas as áreas cuja nação tem a necessidade de evolução.

O artigo 4º por sua vez, faz uma observância sobre os princípios nas relações internacionais, defendendo uma cooperação e igualdade entre povos e uma posição superior no que diz aos direitos humanos.

A Constituição Brasileira de 1988 está regrada por diversos princípios, destacando-se a soberania, a cidadania e acima de todos, o princípio da dignidade da pessoa humana, princípios estes que buscam trazer a harmonia entre a sociedade, trazendo ordem política e social e moldando nosso sistema.

2.3 DISTINÇÃO ENTRE REGRAS E PRINCÍPIOS

Os princípios e as regras estão encravados dentro de nossa norma jurídica, entretanto não são a mesma coisa, este tópico tem por objetivo a descrição e abordagem de tal diferença.

Referente à natureza das normas e princípios, vale salientar o caráter normativo de ambos, a qual cita Rothenburg (2003, p. 15/16):

Antes de adentrar a discussão acerca da autonomia conceptual dos princípios, com detença em suas particularidades e distinções para com as demais normas jurídicas, mister se faz render homenagem ao muito que todos – princípios como regras – têm em comum, é dizer, do caráter normativo de ambos, a fazê-los espécies filiais de um mesmo gênero: a norma jurídica. “Tanto as regras como os princípios são normas porque ambos dizem o que deve ser. Ambos podem ser formulados com a ajuda das expressões deônticas básicas do mandamento, da permissão e da proibição. Os princípios, tal como as regras são razões para juízos concretos de dever ser, ainda quando sejam razões de um tipo muito diferente. A distinção entre regras e princípios é pois, uma distinção entre dois tipos de normas.” (Robert Alexy 1993:83; também Lorenzetti 1998:286). Jorge Miranda (1988:198) traduz na própria designação essa matriz comum, ao

referir-se a “normas-princípios” e “normas-disposições”. Sobre essa identidade básica é que se vão traçar diferenças, a respeito da diversa feição normativa que cada qual apresenta, justificando uma natureza peculiar tanto aos princípios quanto às regras, mas que não deve ocultar o que lhes é igual em essência

Enquanto que Esser cita que princípios são aquelas normas que estabelecem fundamentos para que determinado mandamento seja encontrado, para ele, as regras determinam a própria decisão. (Apud Ávila, 2010, p. 40)

Em um mesmo pensamento, Grau (Apud Rothenburg, 2003, p. 26/27) defende que:

A regra é geral porque estabelecida para um número indeterminado de atos ou fatos. Não obstante, ela é especial na medida em que não regula senão tais atos ou tais fatos: é editada para ser aplicada a uma situação jurídica determinada. Já o princípio, ao contrário, é geral, porque comporta uma série indefinida de aplicações.

Quanto à generalidade dos princípios, Rothenburg entende que é genérica, pois alcança uma grande quantidade de situações diferentes. Sobre tal posicionamento, Gordillo (Apud Rothenburg, 2003, p.31) expressa:

[...] enquanto a norma é um marco dentro do qual existe uma certa liberdade, o princípio tem substância integral. A simples norma constitucional regula o procedimento pelo qual são produzidas as demais normas inferiores (lei, regulamento, sentença) e eventualmente seu conteúdo [...] A norma é limite, o princípio é limite e conteúdo. A norma dá a lei faculdade de interpretá-la em mais de um sentido, e o ato administrativo a faculdade de interpretar a lei em mais de um sentido; porém o princípio estabelece uma direção estimativa, um sentido axiológico, de valoração, de espírito. O princípio exige que tanto a lei como o ato administrativo lhe respeitem os limites e que além do mais tenham seu mesmo conteúdo, sigam sua mesma direção, realizem se mesmo espírito

Nota-se, então, a norma como procedimento para produção de normas inferiores, se dando a opção de interpretá-la em mais de um sentido, mas sendo aplicada a uma situação jurídica definida.

Logo, entende-se que princípios têm um alcance mais amplo, sem um limite previamente exposto, eles trilham um caminho para a tomada de decisão enquanto que as regras, por sua vez, determinam apenas a própria decisão, uma situação previamente determinada.

Reforçando este pensamento de que as regras incidem apenas em certas realidades e que possuem um limite em uma situação pré- determinada e que os princípios como uma estrutura aberta e maleável a diversas situações, Santos conceitua:

As regras possuem uma estrutura pouco maleável, sendo estabelecidas para incidir em determinadas realidades, enquanto os princípios possuem uma estrutura maleável, sendo estabelecidas para incidir em determinadas realidades, enquanto os princípios possuem uma estrutura maleável, aberta, que os capacita a incidirem em diversos casos concretos, dos mais diferentes matizes (Apud Rothenburg, 2003, p. 29)

Em outra linha de pensamento destaca Alexy (Apud Ávila, 2010, p. 37): Os princípios portanto, possuem apenas uma dimensão de peso e não determinam as consequências normativas de forma direta, ao contrário das regras. Sendo então para Alexy, as regras como uma forma direta, sem precisão de complementos, como acontece aos princípios. Entretanto, Rothenburg (2010,p 59) faz uma objeção ao mencionado por Alexy, citando que a dimensão de peso não é somente delimitado aos princípios, e sim de qualquer norma jurídica:

Não é coerente afirmar que somente os princípios possuem uma dimensão de peso. Em primeiro lugar, há incorreção quando se enfatiza que somente os princípios possuem uma dimensão de peso {...} A dimensão axiológica não é privativa dos princípios, mas elemento integrante de qualquer norma jurídica, como comprovam os métodos de aplicação que relacionam, ampliam ou restringem o sentido das regras em função dos valores e fins que elas visam a resguardar

Ávila (2010, p.40) demonstra ainda, um outro caráter de diferenciação, que segundo ele, pode se qualificar como Hipotético- Condicional :

[...] as regras possuem uma hipótese e uma consequência que predeterminam a decisão, sendo aplicadas ao modo se, então; os princípios apenas indicam o fundamento a ser utilizado pelo aplicador para, futuramente, encontrar a regra aplicável ao caso concreto

Em outros termos, as regras fundamentam a consequência do ato, enquanto os princípios especificam o caminho a delimitar. Seguindo nesta trilha sobre os pensamentos quanto às regras e princípios, se posiciona Dworkin (Apud Ávila, 2010, p. 44), o qual defende que:

As regras são aplicadas de modo tudo ou nada (*all-or-nothing*) no sentido de que, se a hipótese de incidência de uma regra é preenchida, ou a regra é válida e a consequência normativa deve ser aceita, ou ela não é considerada válida. Os princípios, ao contrário, não determinam absolutamente a decisão, mas somente contêm fundamentos, que devem ser conjugados com outros fundamentos provenientes de outros princípios

Verifica-se, então, um critério a qual fundamenta que as regras, quando conflitantes, uma sobrepõe a outra, invalidando-a, em um modo de tudo ou nada, enquanto dos princípios, verifica-se o de maior peso, aplicando-o, do qual se determina um fundamento a ser aplicado pelo doutrinador, levando-o a solução.

Sugere Canotilho (1993, p.167-168) que os princípios podem coexistir entre eles, permitindo uma harmonia de valores e interesses, enquanto as regras não permitem nenhuma lacuna para outra aplicação e se tornam antinômicas, se excluindo quando conflitantes, conforme cita:

Os princípios são normas jurídicas impositivas de uma *otimização*, compatíveis com vários graus de concretização, consoante os condicionalismos fácticos e jurídicos; as *regras* são normas que prescrevem imperativamente uma exigência (impõem, permitem ou proíbem) que é ou não é cumprida [...] a convivência de regras é antinómica. Os princípios coexistem; as regras antinómicas excluem-se; [...] conseqüentemente, os princípios, ao constituírem *exigências de otimização*, permitem o balanceamento de valores e interesses (não obedecem, como as regras, a lógica do tudo ou nada, consoante o seu *peso* e a ponderação de outros princípios eventualmente conflituantes; as regras não deixam espaço para qualquer outra solução, pois se uma regra *vale* (tem validade) deve cumprir-se na exata medida das suas prescrições, nem mais nem menos

Ávila (2010, p.52) reforça tal tese em sua afirmação:

Costuma-se afirmar que quando duas regras entram em conflito, de duas, uma: ou se declara a invalidade de uma das regras, ou se abre uma exceção a uma das regras de modo a contornar a incompatibilidade entre elas [...] Já quando dois princípios entram em conflito deve-se atribuir uma dimensão de peso maior a um deles

Tal afirmação não quer dizer que princípios são normas inteiramente imprecisas, mas sim podem conter também uma aplicação a um fato concreto, conforme descreve Rothenburg (2003, p.18):

Os princípios são dotados de vagueza, no sentido de uma enunciação larga e aberta, capaz de hospedar as grandes linhas na direção das quais deve orientar-se todo o ordenamento jurídico [...] Não quer isso dizer, todavia, que os princípios são inteiramente ou sempre genéricos e imprecisos: ao contrário, possuem significado determinado, passível de um satisfatório grau de concretização por intermédio das operações de aplicação desses preceitos jurídicos nucleares às situações de fato, assim que os princípios sejam determináveis em concreto.

Defendendo a complexidade da diferenciação dos princípios e regras, diversos critérios são sugeridos por Canotilho (1993, p. 166-167):

a) Grau de abstracção: os princípios são normas com um grau de abstracção relativamente elevado; de modo diverso, as regras possuem uma abstracção relativamente reduzida

b) Grau de determinabilidade na aplicação do caso concreto: os princípios, por serem vagos e indeterminados, carecem de mediações concretizadoras (do legislador, do juiz), enquanto as regras são susceptíveis de aplicação direta.

c) Carácter de fundamentalidade no sistema das fontes de direito: os princípios são normas de natureza ou com um papel fundamental no ordenamento jurídico devido à sua posição hierárquica no sistema das fontes (ex: princípios constitucionais) ou à sua importância estruturante dentro do sistema jurídico (ex: princípio do Estado de Direito)

d) Proximidade da ideia de direito: os princípios são *standards* juridicamente vinculantes radicados nas exigências de justiça (DWORKIN) OU na ideia de direito (LARENZ); as regras podem ser normas vinculativas com um conteúdo meramente funcional.

f) Natureza normogénica: os princípios são fundamento de regras, isto é, são normas que estão na base ou constituem a ratio de regras jurídicas, desempenhando, por isso, uma função normogénica fundamentante.

Deste modo, segundo Canotilho, ambos podem se diferenciar, sendo mencionando que a regra possui um menor grau de abstracção, sendo meramente funcional e têm aplicação direta; enquanto os princípios possuem um maior grau de abstracção, estabelecem e estruturam fundamentos, mas necessitam de uma mediação para que se concretizem.

Como visto acima, os princípios e regras têm um elevado grau de complexidade no que se diz a sua distinção e qualificação.

Canotilho (1993, p. 168-169) menciona ainda, a necessidade do sistema pelos princípios e regras, uma vez que, um sem o outro traria uma sociedade totalmente descabida:

Um modelo ou sistema constituído exclusivamente por regras conduzir-nos-ia a um sistema jurídico de limitada racionalidade prática. Exigiria uma disciplina legislativa exaustiva e completa — *lega-lismo*— do mundo e da vida, fixando, em termos definitivos, as premissas e os resultados das regras jurídicas. Conseguir-se-ia um «sistema de segurança», mas não haveria qualquer espaço livre para a complementação e desenvolvimento de um sistema, como o constitucional, que é necessariamente um sistema aberto. Por outro lado, um legalismo estrito de regras não permitiria a introdução dos conflitos, das concordâncias, do balanceamento de valores e

interesses, de uma sociedade pluralista e aberta. Corresponderia a uma organização política monodimensional (ZAGREBELSKY)
O modelo ou sistema baseado exclusivamente em princípios (ALEXY: *Prinzipien-Modell des Rechtssystems*) levar-nos-ia a consequências também inaceitáveis. A indeterminação, a inexistência de regras precisas, a coexistência de princípios conflitantes, a dependência do possível fático e jurídico, só poderiam conduzir a um sistema falho de segurança jurídica e tendencialmente incapaz de reduzir a complexidade do próprio sistema.

Presume-se então, que não há como existir um sistema constituinte unicamente por regras ou princípios, pois o mesmo seria falho em diversos aspectos.

Diante do exposto, verifica-se a importância dos princípios e regras no sistema jurídico, que ambos têm como característica uma função normativa, sendo encaixados dentro da norma jurídica, prestando-se um caminho, uma consequência e base do ornamento jurídico. Tendo valores fundamentais para a Constituição, agindo como fontes do direito e suporte para o legislador.

3. DOS PRINCÍPIOS EMANANTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Ainda que muitos conheçam o Sistema Registral Brasileiro, poucos são aqueles que visam adentrar em meio ao mesmo, desconhecendo sua base e sistema. Sendo então imprescindível para esta monografia, em virtude de sua complexidade, a consolidação deste estudo. Aborda-se neste capítulo a aplicação e ao sistema, no que cerne ao Direito Registral.

Loureiro (2017, p. 534) em sua percepção de princípios registrais demonstra a ideia de que:

Na verdade, os princípios registrais são instrumentos normativos que, ao mesmo tempo, orientam o operador do direito e indicam o caminho para a aplicação, interpretação e desenvolvimento harmônico e unitário do microssistema de direito registral, seja no que concerne ao registro de imóveis ou de outras espécies de registros públicos

Sendo os princípios normas de orientação e interpretação ao registrador. Podendo o mesmo seguir o caminho correto e que contenha a devida validade de seus atos. Onde dentre eles destaca-se o principio da publicidade, da legalidade, da especialidade, da continuidade, da prioridade, da instância, da obrigatoriedade, da tipicidade, da presunção e fé publica, da disponibilidade, da inscrição e da territorialidade.

3.1 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE

A publicidade é um dos princípios a qual se devem reger todos os registros públicos, uma vez que é de direito de todos o conhecimento dos atos ali registrados, visando a proteção e segurança contra terceiros ao bem que se refere.

Conforme cita no disposto do artigo 16 da lei 6015/73: Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados: [...] 2º- a fornecer às partes as informações solicitadas.

Sendo então, o registrador obrigado a esclarecer e informar a respeito do que é solicitado, independentemente de quem reivindique. A sociedade tem o direito de conhecer o estado jurídico do imóvel, como exemplo a solicitação para fornecimento da certidão na qual contém todas informações constantes do imóvel, tais como medidas, modificações de direito e transferências, assim como também os agravantes, conhecida como matrícula ou negativa de ônus.

3.2 PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

O princípio da legalidade em relação ao Registro de Imóveis é um resultado da aplicação das leis e normas, valendo-se das mesmas para cada ato registral praticado. Neste aspecto, não bastando somente que seja registrado, mas que o mesmo venha ser submetido a regras e critérios de análise estipulados por lei.

Sobre a legalidade, menciona Loureiro (2017, p. 547):

A legalidade em matéria registral aplica-se a todo procedimento registral, mas tem seu ápice no denominado "exame de qualificação": no qual o registrador faz o controle da legalidade do título submetido a registro. No que tange ao exame do documento, o fundamento do princípio da legalidade se funda na necessidade de que os assentos registrais concordem com a realidade externa ao registro, evitando que ingressem documentos carentes de validade ou de autenticidade. O exame ou análise que o registrador realiza para tornar efetivo o princípio da legalidade é denominado "qualificação" e a função do registrador que examina o documento apresentado a registro é chamada de função qualificadora.

Presume-se, assim, que todo e qualquer título ingressado ao registro passa por um minucioso controle, verificando a legalidade e validade, evitando assim, que o ingresso de documentos não válidos ou sem a devida autenticidade.

3.3 PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

Segundo o princípio da especialidade, todo imóvel submetido a registro deve estar individualizado, sendo que o mesmo possui informações perfeitamente descritas, como áreas, localização, confrontantes e dados do CCIR se rural; e rua, lote e cadastro municipal no caso de imóvel urbano, conforme expressa e determina o Artigo 176, §1, II, 3 da Lei 6015/73.

Determina ainda o princípio, a qualificação das partes envolvidas, como nome do proprietário e qualificação completa, conforme §1, II, 4 do mesmo artigo. Sobre a importância e qualificação das partes. Referente a tal princípio, *Augusto* (IRIB, 2005) menciona a importância de sua aplicabilidade em face ao registro:

O princípio da especialidade objetiva refere-se à correta individualização e identificação do bem imóvel, tornando-o único no universo de imóveis da circunscrição imobiliária. O princípio da especialidade subjetiva refere-se à correta identificação dos titulares dos direitos reais relativos ao imóvel.

Respeitando-se a tal princípio, chega-se a precisão e certeza sobre o Registro ora feito.

3.4 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

O princípio da Continuidade está embasado no artigo 237 da Lei 6015/73, onde se preceitua que: Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Ligado ao princípio da especialidade, é necessário que os registros sejam perfeitamente interligados entre si, sem interrupções ou vazios, de uma forma contínua, criando-se uma ligação entre o anterior atual, uma ordem cronológica de atos.

Salienta-se ainda, que o princípio da continuidade não admite exceções, até mesmo com um possível desmembramento de Serviço Registral para abertura de uma nova comarca não têm o poder de quebrar tal princípio, conforme embasa o artigo 229 da lei 6015/73: Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

Sendo necessário, neste caso, o transporte dos assentos, mediante certidão atualizada ao novo Cartório, não deixando nunca de garantir a continuidade perfeita dos registros.

3.5 PRINCÍPIO DA PRIORIDADE

Determinado pelo artigo 182 da Lei 6015/73 que prediz que: todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação. O princípio da prioridade trata do direito de preferência do registro de determinado bem para aquele que primeiro protocolizar o título. Loureiro(2017, p. 567) assim entende:

Em matéria de Registro de Imóveis, o direito de preferência ou prioridade se materializa por intermédio do acesso ao registro do documento que contém um direito real imobiliário: o título que é prenotado em primeiro lugar tem prioridade no registro em relação aos títulos que materializam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, protocolados posteriormente

Na concepção do Direito Imobiliário, o título que for primeiro apresentado e protocolado têm a devida prioridade em relação a um título apresentado posteriormente. Para entender a validade de tal princípio, necessário se faz verificar a possibilidade da existência de dois ou mais direitos recaídos sobre o mesmo bem, como a coexistência de duas hipotecas onerando o mesmo bem, sendo tal hipótese juridicamente possível, dar-se-á preferência aquela

protocolada primeiro, restando a outra um diferente e mais alto grau da hipoteca.

3.6 PRINCÍPIO DA INSTANCIA

Também Conhecido pelo título de reserva de iniciativa, o principio da instância está embasado no artigo 13 da Lei 6015/73, o qual dispõe que em todo ato praticado pelo registrador depende de provocação por parte interessada

Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I - por ordem judicial;

II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

§ 1º O reconhecimento de firma nas comunicações ao registro civil pode ser exigido pelo respectivo oficial.

§ 2º A emancipação concedida por sentença judicial será anotada às expensas do interessado.

Sendo, portanto, dependente de prévia solicitação, ainda que verbal do interessado para que o registrador protocole, registre ou averbe determinado ato, não competindo ao mesmo agir de ofício.

Sendo este habitualmente solicitado pela parte interessada, a provocação através de requerimento pode ser feita por qualquer pessoa, conforme salienta o artigo 217 da Lei 6015/73, o qual prevê que: O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas. Embora possa ser apresentado por qualquer pessoa, o ato só será praticado se atendidas todas determinações legais, competindo ao registrador a averiguação dos elementos imprescindíveis para que se cumpra o mesmo

Entretanto, existem hipóteses que se excluem de tal princípio, hipóteses que permitem o registrador a efetivar os atos *ex-officio*, como a mudança de denominação de logradouros, decretados pelo poder público, conforme artigo

167, II, 13 da Lei 6015/73 e nos casos de erro evidente por parte do registrador, como observa o artigo 213 §1º da mesma lei.

3.7 PRINCÍPIO DA OBRIGATORIEDADE

Tendo como base na Lei 6.015/73, o princípio da obrigatoriedade prevê que todo ato que a lei determina deve ser levado a registro. Apesar da lei não imprimir nenhuma sanção aos que deixar de realizar tal ato, o Código Civil em seu artigo 1.245, expressa que:

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.

Sendo então em prejuízo a parte interessada, caso o mesmo não leve o título a registro, uma vez que não se assegurará os benefícios do registro, isto é, não estará revestido pela eficácia e segurança jurídica do registro, não podendo ser oponível contra terceiros.

3.8 PRINCÍPIO DA TIPICIDADE

O princípio da tipicidade determina que todo registro ou ato registral deve estar devidamente expresso na legislação, devendo o mesmo ser de forma típica e legal. Devendo o registrador seguir expressamente o artigo 167 da Lei 6015/73, onde determina as atribuições do Registrador imobiliário.

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.
I - o registro:
1) da instituição de bem de família;
2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais
[...]
II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal [...]

Sendo, portanto, este princípio de aplicação a própria serventia imobiliária, devendo respeitar e ser efetivados somente os atos previamente descritos em lei.

3.9 PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE

O princípio da disponibilidade se relaciona diretamente com o direito de propriedade e transferência do mesmo, desta forma, ninguém pode transferir mais do que os direitos contidos no registro imobiliário.

O detentor do direito imobiliário pode dispor de seus direitos através de venda, doação, permuta ou até mesmo aliená-lo com hipoteca ou usufruto, desde que devidamente registrados em favor do mesmo. Caso não se encontre o título devidamente registrado, pode o registrador exigir o registro de título anterior, conforme prevê no artigo 195 da Lei 6015/73:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Deste modo, somente poderá transferir o imóvel se devidamente matriculado e registrado, uma vez que se faz necessário manter a continuidade do registro. Não podendo então o proprietário transferir mais do que contido em seu registro, ou alienar direito previamente alienado.

3.10 PRINCÍPIO DA TERRITORIALIDADE

De acordo com princípio da territorialidade, para que determinado registro seja válido, é necessário que o mesmo seja feito no registro imobiliário da

circunscrição respectiva. A circunscrição territorial, por sua vez, é determinada pela Lei 6015/73, em seu artigo 169, o qual dispõe que:

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

III - o registro previsto no n° 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n° 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

Sendo então, determinado a circunscrição em virtude da localização do imóvel, não podendo o registrador atuar em imóveis não pertencentes a seu domínio, salvo averbações em imóveis que passaram a pertencer a outras circunscrições para fazer constar a abertura da nova comarca.

Com o princípio da territorialidade, há a possibilidade por parte de qualquer interessado a verificação da situação do imóvel, bastando conhecer a comarca de onde se localiza o imóvel e dirigir-se a mesma para solicitação de certidão.

3.11 PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA

A fé pública é atribuída Constitucionalmente ao registrador, sendo este um representante do Estado no exercício de sua atividade, conforme descreve o artigo 3º da Lei 8.935/94: 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. Loureiro (2017, p. 579) explica 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 uma presunção *iuris et de iure*.

Sendo portanto, assegurado pela presunção de veracidade, se presumindo ser perfeitamente válido o negócio jurídico derivado de ato registrado. Neste sentido, menciona-se ainda o Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.231 que: A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Verifica-se, portanto, a importância e influência dos princípios emanantes do Registro Imobiliário. Sendo estes importantes instrumentos normativos que indicam e iluminam a compreensão do registrador ao que cerne ao Registro de Imóveis, garantindo a publicidade, legalidade, eficácia e a segurança.

4. PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Para adentrar a respeito da segurança jurídica em meio ao Registro Imobiliário, necessário se faz uma breve preceituação sobre tal princípio, como também algumas breves considerações sobre registro de imóveis.

Canotilho(1993, p.371), preceitua sobre a segurança jurídica nos seguintes termos:

O homem necessita de uma certa segurança para conduzir, planificar e conformar autônoma e responsabilmente a sua vida. Por isso, desde cedo se considerou como elementos constitutivos do Estado de direito o princípio da segurança jurídica e o princípio da confiança do cidadão.

Cunha Jr.(2008, p. 678) por sua vez se manifesta a respeito da segurança jurídica como sendo:

A garantia da segurança jurídica impõe aos poderes públicos o respeito à estabilidade das relações jurídicas já constituídas e a obrigação de antecipar os efeitos das decisões que interferirão nos direitos e liberdades individuais e coletivas

O ser humano precisa de uma devida segurança para que possa viver sua vida cotidiana, por isso o Estado impôs ao Poder Público meios para que isto se assegurasse, garantindo a estabilidade das relações jurídicas e constituindo o princípio da segurança jurídica, com isto desenvolvendo as relações sociais e a certeza dos atos praticados.

Tal princípio é de extrema importância no sistema registral dos dias de hoje, agindo como base do ordenamento, gerando a proteção e confiança, que são essenciais às pessoas.

Quanto ao registro de Imóveis no Brasil¹, este teve seu surgimento no ano de 1.864, com a denominação de Registro Geral, com a pretensão de constar todos direitos reais Imobiliários, substituindo a tradição (simples tomada de posse) feita anteriormente pela transcrição, declarando a veracidade e legitimação da posse, sendo tais atos produzidos unicamente declaratórios, não gerando portanto, nenhum outro efeito.

A partir de 1.890, aderiu-se a um sistema constitutivo, onde seus efeitos passaram a se tornar constitutivos e não apenas declarativo, entretanto, de caráter facultativo. Com o Código Civil de 1.916, foi incorporado o nome de Registro de Imóveis, onde o Brasil adotou um Sistema Registral Misto, sendo a partir deste um sistema constitutivo e declarativo, de caráter obrigatório.

No ano de 1.973, deu-se origem a Lei n. 6.015/73, mais conhecida como Lei dos Registros Públicos, o qual seu conteúdo leciona sobre a forma e os novos requisitos a serem estabelecidos pelos Registradores e Tabeliães, dentre eles as atribuições, ordem de serviço, conservação e a responsabilidade. Tal lei foi de extrema importância, pois em forma de documento legal, norteou os princípios norteadores do Registro (tratados no capítulo anterior), trazendo a maior segurança e confiança a população.

A Lei 6.015/73 buscou reunir e centralizar todos os registros em um só documento, dando origem ao documento ora chamado de Matrícula, onde se representa a individualidade de cada imóvel, tendo sua descrição mais detalhada, facilitando em vários aspectos a busca e localização dos mesmos.

Com a promulgação do Código Civil de 2.002, destacou-se a importância ainda maior dos Registros de Imóveis em nosso sistema Brasileiro, consagrando importantes artigos, dentre os quais destaca-se o artigo 1.245, onde disserta-se da importância do registro devido título, o qual uma vez não registrado não se garante em face a terceiros, permanecendo o alienante como dono do imóvel.

Quando se menciona a respeito de Registro Imobiliário, automaticamente coloca-se a ideia o pensamento de um dos principais princípios e aspectos no que cerne a atividade registral, a Segurança Jurídica. Sendo esta segurança

¹ Dados disponíveis em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>
<https://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf> (acessos em 26/06/2018)

atribuída pelo Registrador, o qual se vê dotado da fé pública atribuída por lei, atuando como representante do Estado, podendo desta forma, declarar a validade ou não se determinado documento ou ato está de acordo com os padrões legais, conforme expressam os artigos 1º e 3º da lei 8.935/1994:

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.

Art. 3º 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.

Logo, a Fé Pública atribuída ao registrador decorre do Estado, sendo este um representante Dele como órgão de fé, a certificar e dar a devida segurança àquele ato praticado.

Sem a Fé Pública, tornar-se-ia inviável a segurança jurídica dos atos registrais, pois não se permitiria a certeza de forma afirmativa. Motivo no qual, o Estado concedeu tal poder, que atribui ao oficial a capacidade de exercer a certeza registral, conforme exprime o artigo 14 da Lei 8.935/94:

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 com as obrigações eleitorais e militares;

V - diploma de bacharel em direito;

VI - verificação da conduta condigna para o exercício da profissão.

Sendo, portanto, o registrador habilitado a função da atividade de registro mediante concurso público de provas e títulos, o qual aprovado será delegado o poder de registrador pelo Poder Público.

Em seu artigo 236, a Constituição Federal de 1.988, faz menção à delegação atribuída ao registrador, salientando ainda mais a forma de atribuição do

Estado, que expõe que: Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

Dissertando sobre a atribuição dos notários e registradores, Ceneviva (2010, p. 51), descreve tal fé pública como:

- a) corresponde à confiança atribuída por lei ao que o delegado declare oufaça, no exercício da função, com presunção de verdade;
 - b) confirma a eficácia de negócio jurídico ajustado com base no declarado ou praticado pelo registrador e pelo notário.
- O conteúdo da fé pública se relaciona com a condição, atribuída ao notário e ao registrador, de profissionais do direito.

Confirmando então, a confiança estabelecida pelo Estado, o qual delega tal atribuição de Registrador uma atribuição e presunção de veracidade nos atos praticados, atos estes dotados de fé pública, garantindo a confiança e segurança a devida parte interessada.

O princípio da Fé Pública garante ao possuidor uma devida validade e segurança, o qual previne determinados conflitos, não sendo, portanto apenas relação unicamente jurídica. Loureiro (2017, p. 579) esclarece a existência do direito pela Fé Pública:

Pelo princípio da fé pública, a existência do direito registrado ou a inexistência do direito cancelado prevalecem absolutamente em relação ao terceiro de boa-fé que, confiando nos assentos do Registro de Imóveis, celebrou o negócio jurídico com o titular aparente.

Têm-se, portanto, através da fé pública atribuída ao registrador, a devida segurança do bem em face de terceiro, que por sua vez é primordial a coletividade que deposita sua confiança ao ato juridicamente perfeito ora praticado.

Souza (2011, p. 71) discerne sobre o sistema brasileiro e a presunção de veracidade:

Em nosso sistema, o registro atrai a presunção relativa da validade do registro, sendo meio decisivo para proteger as aquisições de caráter oneroso realizadas por terceiros de boa-fé que confiaram nos teores do registro

Sendo desta forma, as aquisições feitas de forma onerosas protegidas pela boa-fé no teor do registro.

Fioranelli (2001, p.381) descreve ainda sobre a importância do registro imobiliário como:

A precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que neles existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que não de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos aqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área

Sendo tal confiança no registrador de suma importância ao meio jurídico, trazendo ao povo a segurança devida, a mesma é vital para os negócios jurídicos, agindo como um pilar de sustentação. E em falta deste, ficaria impossível a realização dos negócios jurídicos, pois não haveria uma base sólida de comprovação do título de posse, da boa fé de adquirente, não impedindo, portanto, as fraudes e prejuízos a terceiros.

Com a observância da fé pública e a segurança jurídica, o ato registral é verdadeiro até prova em contrário, atribuindo plena validade e eficácia em face a terceiros, conforme expressa o artigo 252 da lei 6.015/73, o qual expressa que: O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Tal veracidade é de suma importância às relações sociais, uma vez que geram a certeza atribuída, amparando as relações e dando segurança aos títulos de boa-fé. Se um título não for registrado, não há como ter a veracidade de uma eficácia contra terceiros, ficando impossível atribuir a este como proprietário ou usufrutuário do bem.

Por tal sistema, o registro se torna crucial, sendo o terceiro protegido em maior vigência. Expressa ainda, nos artigos 1.245 e 1.246 do Código Civil Brasileiro, a importância do ato registral:

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.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

O Código Civil Brasileiro deixa clara a ideia de que a plena transferência do bem decorre mediante a efetivação do registro, que o mesmo enquanto não feito o devido registro, não passa a ser detentor direto do bem, sendo o mesmo ainda alienado com o antigo proprietário. Deste artigo origina-se a famosa frase popular: Quem não registra não é dono.

Loureiro (2017, p.539) descreve tal pensamento de formalização de registro:

[...] pode-se afirmar que, no nosso direito, são necessários dois estágios para a constituição da propriedade ou de outro direito real sobre imóvel: o primeiro deles é o negócio jurídico pelo qual as partes livremente manifesta em sua vontade de constituir ou transmitir o direito real imobiliário (p. ex.: escritura de compra e venda), e o segundo é o registro do título pelo qual se formalizar tal acordo de vontades.

Demonstrando-se então a ideia de que a propriedade apenas se consolida em nome do adquirente com a etapa registral, levando a publicidade e formalizando o acordo entre as partes. Sendo, portanto, a garantia dos interesses garantida com a consolidação do registro imobiliário, conforme menciona ainda Loureiro (2017, p.511):

A publicidade registral pode ser definida como a garantia dos direitos reais inscritos e, tal como estão inscritos, da pessoa que consta como titular registral; e ainda como garantia da tutela dos interesses daqueles que, confiando nas informações constantes do Registro, realizam negócios jurídicos imobiliários. A publicidade registral, assim, é uma presunção de veracidade e integridade do registro para todo aquele que confia no registro e inscreve o título de aquisição do imóvel. Por publicidade registral se entende a publicidade jurídica que é obtida por meio da inscrição de um título específico em um órgão específico denominado Registro.

A veracidade dos negócios jurídicos realizados se prevê no ato que o registrador imobiliário confere o devido título e dá a veracidade e o inscreve no registro, dando a publicidade a terceiros, dando a fé pública e a segurança jurídica de um título e um ato verdadeiro, sendo este portanto, imprescritível.

O ato registral, sendo este de quesito obrigatório, tem por intenção diminuir possíveis riscos ao adquirente, conforme entende Loureiro (2017, p.499)

[...] a razão de ser do Direito registral é diminuir o risco dos adquirentes de imóveis ou direitos 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 de litígios envolvendo imóveis.

As transações levadas a registro público levam uma maior segurança ao adquirente de boa-fé, sendo este protegido e amparado pelo investidor profissional, que é o tabelião, cujo papel é assegurar toda conformidade e veracidade dos documentos apresentados. Tendo o registro de imóveis uma essencial função de assegurar a segurança jurídica.

Serra (2013, p.126) destaca ainda, a possibilidade de duas divisões de espécies no que se refere a segurança jurídica: a dinâmica e a estática.

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.

Sendo, portanto, da segurança jurídica dinâmica garantir os benefícios do registro do devido título, protegendo de situações que não se propuseram no registro em virtude de sua aquisição, ou seja, que não contaram em sua matrícula no momento da compra; e a segurança jurídica estática como as medidas judiciais que conservam os direitos e situações estabelecidas, não podendo o titular do direito ser destituído do mesmo sem consentimento ou mandado judicial.

Existem cenários ainda, que relativizam a fé pública, dentre os quais pode-se obter a segurança jurídica, conforme Souza (IRIB, 2.018) dentre os quais pode-se citar dois exemplos de tal relativização da segurança jurídica do objeto, ainda que não registrado, gerando a proteção a terceiros de boa-fé:

I. Outorga judicial de título, ainda que não registrado:

Conforme visto e citado anteriormente, para a consolidação do devido título necessário se faz o registro da transmissão, que em maioria dos casos, feito por escritura pública levada a registro imobiliário. Entretanto, há de se falar no contrato de promessa de compra e venda, que por algum motivo, ainda que desconhecido, tenha impedido a outorga da escritura definitiva.

Diante de tais fatos, o legislador prevê a chamada adjudicação compulsória, onde embasada no artigo 1.418 do Código Civil, onde transcorre:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Portanto, dá-se o direito do adquirente de boa fé reclamar a outorga do devido título definitivo, e no caso do seu não fornecimento ou recusa, pode o mesmo requisitar ao juiz a adjudicação compulsória do bem.

Entretanto, para tal feito, condicionava-se o registro da devida promessa, independente do tempo, mas que fosse levada ao registro. Diante disto, buscando o amparo e os direitos ao adquirente, o Superior Tribunal de justiça editou a Súmula 239, a qual consagrou que: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Levando por fim a uma situação atípica ao que se vê ao Registro e ao princípio da segurança jurídica.

- II. A proteção do patrimônio em face de execução recaído em imóvel de promissário comprador, ainda que não registrado ao devido.

Ainda em relação ao contrato não registrado, o Supremo Tribunal Federal versava e entendia que apenas a promessa não levada a registro, não garantia ao terceiro adquirente a possibilidade de embargos de terceiros, conforme delimitava em sua Sumula 621: Não enseja Embargos de Terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis.

Neste caso, em entendimento ao Egrégio Tribunal, não era viável ao terceiro que não levara seu título a registro a defesa sua posse, ficando, portanto desamparado em virtude do proeminente não mais demonstrar interesse em defesa ao referido bem, uma vez que o mesmo não mais era de seu domínio.

Posteriormente, visando atender e proteger o patrimônio do promissário comprador, o Superior Tribunal de Justiça trouxe em sua Súmula 84 o seguinte: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Tendo, portanto, a defesa do direito ainda que não registrada, autorizando a tutelar em defesa do referido bem e ingressar aos autos com a referida ação correspondente.

Por outro lado, cabe aqui considerar a invalidade do registro. Perante tantos argumentos e segmentos que cernem a segurança imposta, o registro se vê como um sistema sem erros onde a perfeição se predomina. Entretanto, na prática nem sempre tal sistema se vê por perfeito e a segurança pode ver-se inalcançada.

Tendo o registro a possibilidade de ser nulo ou anulável, com previsão nos artigos 214 e 215 da Lei 6.015/73, o título que uma vez comprovado sua ineficácia, pode ter sua anulabilidade decretada pelo juiz. Uma vez comprovada tal nulidade, o juiz corregedor se pronunciará e decretará a invalidade daquele registro. Entretanto, existem casos em que o adquirente de boa-fé ocupa o imóvel tempo suficiente e ter preenchido os requisitos da usucapião, nestes casos a nulidade não é decretada.

Não sendo, portanto, qualquer título propício a uma ação de nulidade, tendo eles determinados requisitos a serem seguidos, dentre eles a existência de algum vício registral e o prejuízo efetivo a terceiros. Pode-se citar como exemplo desses registros a transferência após decretação de falência, assim também como a fraude a execução ou contra credores, onde em ambos os casos, o alienante têm de má fé a transmissão, gerando prejuízo a terceiros.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O registro de Imóveis, em virtude de sua complexidade, deve ser analisado como um completo sistema. Através de sua histórica consegue-se verificar a importância do mesmo, em que se comporta como base do ordenamento, gerando a confiança e proteção aos direitos, sendo estes essenciais às pessoas.

Para legitimação como um sistema estrutural e seguro em meio às relações jurídicas públicas, o registro imobiliário, sendo um sistema autêntico e constitutivo de direitos, rege-se por diversas normas e princípios. Sendo, portanto, regulada a um sistema, desenvolvendo relações e certeza dos atos por ele praticados.

Desde seu surgimento no ano de 1.984, o atual Registro de Imóveis, anteriormente apenas Registro Geral, se constituía apenas de direitos declaratórios, onde através do tempo evoluiu-se, chegando até o momento da concepção da Lei de Registros Públicos (LRP), esta promulgada em 31 de dezembro de 1.973 alterou consideravelmente a forma e concepção dos notários, lecionando novas formas e requisitos a serem estabelecidos pelos Registradores. Tal lei foi de suma importância, em forma de documento legal, norteando os princípios norteadores do Registro Imobiliário.

Sendo, portanto, o Registro Imobiliário para sua efetividade condicionado aos princípios neste estudo citados. Em que a percepção dos mesmos indicam e iluminam o registrador, garantindo a legalidade, publicidade, eficácia e segurança.

Em especial, o estudo buscou ressaltar o Princípio da Segurança Jurídica em meio ao Registro Imobiliário, em virtude da necessidade do homem por uma devida segurança em que possa viver em sociedade, onde se possa desenvolver relações sociais e que possa ter certeza daqueles devidos atos praticados. De tal modo que, a confiança no registrador é de extrema importância ao meio jurídico, gerando confiabilidade e estabilidade nas relações imobiliárias. E em ausência deste, impossível seria a realização de

tais negócios jurídicos, pois não haveria uma base sólida de comprovação de título de posse, de boa-fé de adquirente, não impedindo, portanto as fraudes e prejuízos a terceiros.

Tal veracidade conferida ao devido título se prevê com o ato de inscrição do título ao registro, gerando publicidade a terceiros e gerando a fé pública do título como um ato verdadeiro, ato pelo qual se é imprescritível. Este princípio é, em suma, aplicado ao enunciado “quem não registra não é dono”.

Porém, existem cenários onde a fé pública se vê relativizada, tendo a proteção a terceiros, ainda que não registrado. Desta forma, verifica-se a possível proteção ao terceiro de boa-fé.

Com tudo, entende-se que os princípios se tornaram a base e pilares do sistema, verdadeiros mandamentos nucleares, sendo a chave e caminho para que o devido registrador tome as medidas e leve a devida segurança jurídica ao cidadão.

Que a presente monografia possa ser de boa contribuição aos leitores desta, outrora tenha abordado um pouco dos Princípios e o Sistema de Registro Brasileiro.

6. REFERÊNCIAS

ÁVILA, Humberto- **Teoria dos Princípios: da definição a aplicação dos princípios jurídicos**. 11ª edição. Malheiros, 2010.

ÁVILA, Humberto, R. Dir. Adm, Rio de Janeiro - **A distinção entre princípios e regras e a redefinição do dever de proporcionalidade** -jan/mar 1999

BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. Tradução de Maria Celeste C.J.Santos. 10 ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada: (lei 8.935/94)**. 8ª ed. São Paulo, Saraiva, 2010

DA CUNHA JÚNIOR, Dirley. **Curso de Direito Constitucional**. 2 ed. Salvador: Jus Podivm: 2008.

FIORANELLI, Ademar. **Direito Registral Imobiliário**. Sérgio Antônio Fabris Editor – Instituto de Registro de Imóveis do Brasil, Porto Alegre, 2001.

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - disponível em <http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/2015> - Acesso em 26/04/2018

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - disponível em <http://www.irib.org.br/obras/a-promessa-de-compra-e-venda-no-ncc-reflexos-das-inovacoes-nas-atividades-notarial-e-registral> - Acesso em 02/07/2018

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional**, 6ª edição revista, Livraria Almedina, Coimbra, 1.993.

LOUREIRO, Luiz Guilherme, **Registros Públicos – Teoria e Prática**, Editora Juspodium, 8ª edição, Salvador, 2017.

MELLO, Celso Antonio Bandeira. **Curso de Direito Administrativo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

Michaelis On-Line, Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa - Disponível em <http://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/principio/> Acesso em 27 de março de 2.018

Scavone Jr, Luiz Antonio, **Direito Imobiliário – Teoria e Prática**, Editora Forense, 9ª edição, Rio de Janeiro, 2015

ROTHENBURG, Walter Claudius. **Princípios Constitucionais** – segunda tiragem. Editoração eletrônica, formato Artes Gráficas, 2003

SERRA, Márcio Guerra, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I - Parte Geral** - São Paulo: Saraiva, 2013

SERRA, Márcio Guerra, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis II – Atosordinários**. São Paulo: Saraiva, 2013

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. São Paulo, Saraiva, 2011.