



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

SIMONE MARIA DE OLIVEIRA SOARES MELLO

**SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL:
LEGITIMAÇÃO REGISTRAL X FÉ PÚBLICA REGISTRAL**

SALVADOR/BA

2025

SIMONE MARIA DE OLIVEIRA SOARES MELLO

**SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL:
LEGITIMAÇÃO REGISTRAL X FÉ PÚBLICA REGISTRAL**

Monografia apresentada ao curso de Pós-graduação em Direito Notarial e Registral, Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do grau Especialista.

SALVADOR/BA

2025

TERMO DE APROVAÇÃO

SIMONE MARIA DE OLIVEIRA SOARES MELLO

**SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL:
LEGITIMAÇÃO REGISTRAL X FÉ PÚBLICA REGISTRAL**

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Especialista em Direito Notarial e Registral, Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/ 2025.

RESUMO

O sistema de registro de imóveis no Brasil é considerado misto, pois recebe influências de diferentes sistemas internacionais, a exemplo dos modelos francês, alemão e australiano. Classifica-se como um sistema de direitos baseado em título e modo. Nesse contexto, a propriedade só é transferida quando há um título aquisitivo e sua inscrição no Registro de Imóveis, o que gera uma presunção relativa de titularidade. Apesar de o registro ter força legitimadora, admite prova em contrário e permite que o verdadeiro proprietário reivindique o bem, conforme preceitua o artigo 1.247, parágrafo único, do Código Civil (Brasil, 2002). A partir dessa lógica, o ordenamento pátrio privilegia o princípio da legitimação registral, centrado na segurança jurídica estática, em detrimento da fé pública registral, princípio consagrado em sistemas como o alemão, que assegura proteção plena ao terceiro adquirente de boa-fé e confere presunção absoluta (*juris et de jure*) às informações constantes da matrícula. Essa diferença pode gerar, em certa medida, um quadro de insegurança no tráfego imobiliário brasileiro, elevando custos de transação e exigindo complexa análise da cadeia dominial. A promulgação da Lei nº 13.097/2015, ao instituir o princípio da concentração dos atos na matrícula, trouxe avanços na proteção do terceiro adquirente de boa-fé, sendo considerada por parte da doutrina um marco inicial da fé pública registral no Brasil. Todavia, a jurisprudência majoritária, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, mantém-se alinhada à prevalência do princípio da legitimação registral. Conclui-se que a tensão entre esses dois princípios reflete a busca por equilíbrio entre segurança jurídica estática e dinâmica, constituindo desafio central para o aperfeiçoamento do sistema registral brasileiro e para o fortalecimento da confiança nas transações imobiliárias.

Palavras-chave: registro de imóveis; evolução histórica; princípios; legitimação registral; fé pública registral; segurança jurídica.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	6
2 REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL	9
2.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA	9
2.2 CLASSIFICAÇÃO DOUTRINÁRIA DOS SISTEMAS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO	13
2.2.1 Tradicional	14
2.2.1.1 <i>Consensualista ou privatista</i>	14
2.2.1.2 <i>Publicista ou alemão</i>	15
2.2.1.3 <i>Eclético ou romano</i>	16
2.2.2 Moderna	16
2.2.2.1 <i>Sistema de registro de documentos</i>	17
2.2.2.2 <i>Sistema de registro de direitos</i>	18
2.2.2.2.1 Sistemas de registro de título	20
2.2.2.2.2 Sistemas de registro de modo	20
2.2.2.2.3 Sistemas de registro de título e modo	21
2.3 SISTEMAS REGISTRALIS NO MUNDO E SUA INFLUÊNCIA NO BRASIL.....	22
2.3.1 Sistema registral alemão	23
2.3.2 Sistema registral francês	23
2.3.3 Sistema registral australiano	24
2.4 O ATUAL SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEL BRASILEIRO	24
3 PRINCÍPIOS DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	28
3.1 PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA	28
3.2 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE	30
3.3 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE	32
3.4 PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE.....	35
3.5 PRINCÍPIO DA PRIORIDADE	37
3.6 PRINCÍPIO DA INSTÂNCIA	38
3.7 PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE MATRICIAL	40
3.8 PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE	42
3.9 PRINCÍPIO DA LEGALIDADE.....	43

3.10 PRINCÍPIO DA LEGITIMAÇÃO REGISTRAL	46
3.11 PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL	47
4 LEGITIMAÇÃO E FÉ PÚBLICA REGISTRAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO: VISÃO DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL.....	50
4.1 O CÓDIGO CIVIL E A PROTEÇÃO AO PROPRIETÁRIO TABULAR: visão douttrinária e jurisprudencial	50
4.2 A LEI 13.097/2015 E A PROTEÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA FÉ: visão douttrinária e jurisprudencial	54
5 CONCLUSÃO	65
REFERÊNCIAS.....	68

1 INTRODUÇÃO

O sistema registral imobiliário ocupa posição central no ordenamento jurídico brasileiro, constituindo-se como instrumento essencial para a garantia da segurança jurídica nas transações que envolvem bens imóveis. A evolução histórica do registro, desde as capitâneas hereditárias e sesmarias até a institucionalização do Registro de Imóveis pela Lei nº 6.015/1973, revela a busca constante por mecanismos capazes de conferir publicidade, autenticidade e estabilidade às relações jurídicas patrimoniais.

Múltiplos são os modelos de sistema registral em vigor no cenário internacional, cada qual moldado por fatores históricos, políticos e culturais próprios de seus povos. A depender do regime adotado – de mera transcrição documental, de registro de direitos ou de sistemas híbridos – observa-se maior ou menor grau de proteção jurídica às partes envolvidas, o que impacta a confiança dos agentes no tráfego imobiliário e na concessão de crédito lastreado em garantias reais. Essa circunstância projeta efeitos relevantes não apenas na tutela da propriedade, mas também no fortalecimento do mercado imobiliário e, em última instância, no desenvolvimento econômico de um país.

No Brasil, o modelo adotado é o sistema de título e modo, em que a aquisição da propriedade exige, além do título translativo, o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Esse procedimento assegura presunção relativa (*juris tantum*) de titularidade, consagrando o princípio da legitimação registral, que privilegia a proteção estática do direito real. Por outro lado, não se reconhece, de forma plena, a fé pública registral, instituto consolidado em sistemas estrangeiros, como o alemão, que atribui presunção absoluta (*juris et de jure*) às informações registrais, protegendo integralmente o adquirente de boa-fé.

Esse cenário coloca em evidência o problema de pesquisa que orienta o presente estudo: o sistema registral imobiliário brasileiro, ao adotar a presunção relativa de veracidade das informações registrais, assegura de forma efetiva a segurança jurídica nas transações imobiliárias, ou a ausência de fé pública registral plena fragiliza a proteção do adquirente de boa-fé?

Para enfrentar tal questão, o trabalho tem como objetivo geral analisar a relação entre os princípios da legitimação registral e da fé pública registral no sistema jurídico brasileiro, verificando em que medida o modelo adotado garante segurança

jurídica às transações imobiliárias. Como objetivos específicos, pretende-se: (i) examinar a evolução histórica do registro imobiliário no Brasil e sua vinculação aos modelos internacionais; (ii) identificar os principais princípios que estruturam o sistema registral brasileiro, com destaque para a legitimação e a fé pública; (iii) avaliar a disciplina normativa da matéria no Código Civil, na Lei de Registros Públicos e nas inovações da Lei nº 13.097/2015; (iv) analisar o posicionamento da doutrina e da jurisprudência, especialmente do Superior Tribunal de Justiça; (v) investigar os reflexos práticos da ausência de fé pública registral plena, em especial na segurança jurídica estática e dinâmica; e (vi) apontar perspectivas de aprimoramento do sistema registral brasileiro, visando maior equilíbrio entre a proteção do titular tabular e a tutela do terceiro adquirente de boa-fé.

A justificativa do tema repousa em sua relevância prática, social e científica. Do ponto de vista prático, a ausência de fé pública registral plena impõe cautela redobrada aos agentes econômicos, eleva os custos das transações e compromete a fluidez do mercado imobiliário. Socialmente, a efetividade do registro de imóveis impacta a circulação de riquezas, o acesso ao crédito e o desenvolvimento econômico do país, tendo em vista que os bens imóveis representam ativos de alta relevância. Sob o prisma científico, a análise comparativa entre legitimação e fé pública registral permite compreender as fragilidades do modelo brasileiro e apontar caminhos para seu aperfeiçoamento, em consonância com os princípios constitucionais da segurança jurídica e da proteção da confiança legítima.

No que concerne à metodologia, a pesquisa foi conduzida a partir de abordagem qualitativa e exploratória, fundamentada em levantamento bibliográfico e documental. Foram analisadas obras doutrinárias nacionais, artigos científicos, dissertações e teses sobre a matéria, além de diplomas normativos pertinentes, como o Constituição da República Federativa do Brasil (1988), Código Civil (2002) e a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com destaque para as inovações introduzidas pela Lei nº 13.097/2015. Também serão examinados provimentos do Conselho Nacional de Justiça e decisões jurisprudenciais relevantes, em especial do Superior Tribunal de Justiça, a fim de verificar a aplicação prática dos princípios em análise. Esse conjunto metodológico busca assegurar uma compreensão crítica e fundamentada acerca da tensão entre a legitimação registral e a fé pública registral no sistema brasileiro.

Por fim, a estrutura do trabalho organiza-se em cinco capítulos. No primeiro, apresenta-se a contextualização histórica e a evolução do sistema registral imobiliário no Brasil, bem como sua vinculação a modelos internacionais. No segundo capítulo, examinam-se os princípios fundamentais que regem o sistema registral, com destaque para a segurança jurídica, a publicidade, a continuidade, a especialidade, a prioridade, a instância, a unitariedade matricial, entre outros. O terceiro capítulo dedica-se à análise específica dos princípios da legitimação registral e da fé pública registral, investigando sua natureza, alcance e aplicabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. No quarto capítulo, procede-se ao estudo da disciplina normativa, doutrinária e jurisprudencial, incluindo a análise do Código Civil, da Lei nº 6.015/1973, das inovações introduzidas pela Lei nº 13.097/2015 e do entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça. Por fim, o quinto capítulo apresenta as conclusões do trabalho, destacando as contribuições da pesquisa e apontando perspectivas para o aprimoramento do sistema registral imobiliário brasileiro.

2 REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

2.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Discorrer sobre o contexto histórico do sistema registral imobiliário brasileiro carece de uma abordagem anterior, a qual se confunde com o próprio descobrimento do Brasil, sua colonização pela Coroa Portuguesa e a forma pela qual se dava a distribuição das terras no nosso território, à época.

O embrião da divisão territorial no Brasil surgiu com as capitâneas hereditárias, pedaços de terra cujos direitos políticos e usufruto eram cedidos pelo rei aos capitães por ele escolhidos, com previsão de transmissão hereditária desses direitos ao filho homem mais velho, porém, sem configurar a cessão da propriedade em si.

Posteriormente, como forma de expansão da colonização portuguesa, a Coroa passou a autorizar que os capitães arrendassem parte da sua capitania para outros colonos, formando o que se denominou de “sesmarias”. Tal autorização não carregava somente um direito à exploração da terra mas também um dever de sua utilização visto que a verdadeira intenção dos colonizadores era garantir o povoamento da área e a defesa do território colonizado. Estabelecia-se, portanto, uma via de mão dupla, com vantagem para ambas as partes.

Ocorre que havia previsão de que eventual não utilização adequada das terras, ou em casos mais graves, o seu abandono pelos sesmeiros, configurava hipótese de devolução ao domínio público português, o que deu origem ao termo “terra devoluta”, ainda hoje utilizado.

Há que se ressaltar que, até então, não há o que se falar em transmissão de propriedade. As relações jurídicas eram menos complexas não reclamando a necessidade de utilização de meios mais eficazes de aquisição da propriedade ou de outros direitos reais nem a sua publicidade, conforme esclarece Brandelli (2016, p. 99):

No passado, a posse fazia presumir a propriedade ou algum outro direito real imobiliário praticamente de maneira absoluta, diante da menor complexidade das relações jurídicas, em que a existência de um direito imobiliário oponível a terceiros implicava a transmissão possessória, que por sua vez tornava público o direito. Conforme já demonstrado, quando muito, bastaria alguma solenidade como forma de complementar a eficácia publicitária da posse – v.g., sinal físico exterior, como uma pedra, testemunhas, editais. Todavia, com a evolução social e jurídica, esses instrumentos publicitários não mais se fizeram suficientes, permanecendo, contudo, e de maneira cada vez mais premente, a necessidade de publicizar certas relações jurídicas imobiliárias.

Dando um salto na história, passando para o período pós Independência do Brasil, nos idos de 1843, surge o Registro Geral de Hipotecas, a partir da promulgação da Lei Orçamentária, conforme salienta Faria *et al.* (2025, p. 10):

O primeiro diploma legislativo a referenciar o instituto da hipoteca foi a Lei n. 317, de 21 de outubro de 1843, admitindo, em seu art. 35, a criação do registro geral de hipotecas, nos moldes estabelecidos pelo governo em seus regulamentos. Ou seja, o governo imperial tinha total liberdade para decidir sobre a regulamentação do sistema de registro. Marcelo Salaroli de Oliveira sustenta que, apesar de a Lei n. 317, de 21 de outubro de 1843 citar o registro geral de hipotecas, é o Decreto n. 482, de 14 de novembro de 1846, que deve ser considerado a primeira norma a regulamentar a hipoteca no Brasil, justificando tal escolha no fato de que 'é apenas com este que temos os elementos para comparar o registro de hipotecas com o atual registro imobiliário'.

Vieira (2009, p. 15) cita que o fato de existir um diploma legal com previsão de registro de hipotecas mas sem qualquer previsão sobre o registro de transmissão da propriedade impediu que a lei surtisse os efeitos desejados nos âmbitos jurídico e econômico, lacuna que só veio ser percebida posteriormente com o incremento das relações comerciais e a valorização da propriedade imobiliária, o que fez chamar atenção para a necessidade de instituir uma norma capaz de regularizar o sistema de registro de imóveis no Brasil.

Nessa toada, fazendo menção ao Decreto nº 482/1946, Faria *et al.* (2025, p. 13) revelam o motivo pelo qual o objetivo da regulamentação não fora alcançado:

É certo que o Decreto n. 482/1846, ao regulamentar o art. 35 da Lei n. 317/1843, buscou trazer publicidade à hipoteca, em vista da crescente necessidade de proteger tal instituto e originar segurança aos negócios envolvidos. No entanto, em vista da falta de regulamentação da propriedade, o alcance a tal objetivo foi prejudicado.

Avançando nas entranhas da história da propriedade privada no Brasil, a doutrina cita que, nos idos de 1850, foi promulgada a Lei nº 601, a chamada Lei de Terras, que tinha como objetivo principal regularizar a posse da terra no Brasil, substituindo o sistema de sesmarias por um modelo baseado na compra e venda de terras devolutas. Tal lei fora regulamentada pelo Decreto nº 1318, de 30 de janeiro de 1854, por meio do qual restou instituído que os párocos seriam responsáveis pelo registro das terras. Tal norma ficou conhecida como "Registro do Vigário", conforme se depreende do texto normativo:

Art. 97. Os Vigários de cada huma das Freguezias do Imperio são os encarregados de receber as declarações para o registro das terras, e os incumbidos de proceder á esse registro dentro de suas Freguezias, fazendo-o por si, ou por escreventes, que poderão nomear, e ter sob sua responsabilidade.

Em seguida, com a edição da Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864 (Brasil, 1864), surgiram os registros imobiliários, os quais ainda não faziam referência à transmissão de imóveis suscetíveis à hipoteca e à instituição de ônus reais, deixando mais uma vez de lado o registro de propriedade.

Foi somente a partir da publicação do então Código Civil de 1916 (Brasil, 1916) que foi introduzida a previsão legal do Registro de Imóveis, normatizando as transmissões imobiliárias no Brasil, conforme esculpido no art. 856 ao art. 862, ora revogados:

Art. 856. O registro de imóveis compreende:
I. A transcrição dos títulos de transmissão da propriedade.
II. A transcrição dos títulos enumerados no art. 532 .
III. A transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias.
IV. A inscrição das hipotecas.

Art. 857. Se o título de transmissão for gratuito, poderá ser promovida a transcrição:

I. Pelo próprio adquirente.

II. Por quem de direito o represente.

III. Pelo próprio transferente, com prova de aceitação do beneficiado.

Art. 858. A transcrição do título de transmissão do domínio direto aproveita ao titular do domínio útil, e vice-versa.

Art. 859. Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu.

Art. 860. Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.

Parágrafo único. Enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos.

Art. 861. Serão feitas as inscrições, ou transcrições no registro correspondente ao lugar, onde estiver o imóvel.

Art. 862. Salvo convenção em contrário, incumbem ao adquirente as despesas da transcrição dos títulos de transmissão da propriedade e ao devedor as da inscrição, ou transcrição dos ônus reais.

Paiva (2023, p. 3, grifos no original) pontua a correlação existente entre os modelos adotados ao longo da história do Brasil:

Os três sistemas **Registro Hipotecário, Registro do Vigário e Registro de Imóveis** guardam identidade entre si no tocante às razões do seu surgimento: o anseio social de conferir segurança jurídica aos direitos sobre bens imóveis; garantia, posse e propriedade mediante a publicização dos atos, fatos e negócios jurídicos.

Diante da relação existente entre o proprietário de um bem e a coletividade ao longo da história, Amaral (2022, p. 13), traz uma importante reflexão sobre as funções do registro imobiliário:

Em vista dessa relação complexa entre o proprietário e a coletividade, desponta o registro imobiliário como o repositório confiável das titularidades sobre a propriedade e dos atos e negócios a ele relacionados, dando publicidade à situação jurídica dos bens imóveis, propiciando que se alcance a segurança jurídica. Daí resulta não só a função jurídica da publicidade registral, assim como suas funções econômicas e sociais. Por consequência, o sistema registral imobiliário presta relevantes serviços à sociedade, tutelando e viabilizando a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Assim, pode-se concluir que o sistema registral imobiliário é um fenômeno relativamente recente no Brasil e o Registro de Imóveis nasce com o condão de ser uma instituição específica e especializada a dar publicidade eficiente a determinadas situações jurídicas sobre imóveis, que devam ser oponíveis a terceiros, sendo reconhecida atualmente, em todo o mundo, como o mais eficaz instrumento de publicidade (Brandelli, 2016, p. 99).

2.2 CLASSIFICAÇÃO DOUTRINÁRIA DOS SISTEMAS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Atribui-se o termo “Sistema de Registro de Imóveis” a um conjunto de regras e princípios que versa sobre a criação, a modificação e a extinção de direitos reais da propriedade imobiliária, com o fim último de tutelar não apenas tais direitos, mas também de proteger a liberdade de contratar sobre eles incidentes e os efeitos decorrentes de sua publicidade. É por meio do registro em Cartório de Registro de Imóveis, portanto, que os cidadãos proprietários de direitos reais sobre bens imóveis têm resguardada a plena garantia dos seus direitos.

Diz-se que um sistema é sólido quando consegue alcançar o objetivo de garantir previsibilidade e segurança jurídica legítima para as transmissões imobiliárias e para o crédito real imobiliário, contribuindo com a circulação de riquezas no país e servindo como verdadeiro arcabouço protetivo, tanto para quem pretende vender uma propriedade imobiliária como para aquele que pretende adquiri-la.

Como muito bem ressalta Brandelli (2019, p. 13), o direito de propriedade exerce um importante papel para a economia de mercado:

O direito de propriedade tem, inegavelmente, uma importante função econômica. Aliás, é o direito de propriedade a própria base sobre a qual é erigida a economia de mercado. É em razão do direito de propriedade que existe o trabalho (ao menos o trabalho não-coercitivo). É o direito de propriedade que permite a geração e a circulação de riquezas fundamentais ao desenvolvimento humano [...].

Muito se tem discutido acerca do sistema registral imobiliário dito como ideal, considerando que, a depender do modelo escolhido, haverá uma zona cinzenta que dá margem a interpretação diversa nos casos em que há conflito de interesse entre dois potenciais proprietários de um mesmo bem imóvel.

Para compreender melhor o sistema de registro imobiliário adotado no Brasil, mister se faz conhecer a classificação tradicional e moderna dos sistemas de registro imobiliário adotada pela doutrina majoritária, notadamente quanto aos seus efeitos.

2.2.1 Tradicional

Afrânio de Carvalho e outros civilistas adotam uma classificação dos sistemas registrares imobiliários baseada na eficácia que a legislação atribui à publicidade dos direitos imobiliários, ocasião em que identificam 03 (três) principais sistemas: consensual, publicista e eclético.

2.2.1.1 Consensualista ou Privatista

Adotado pela França, baseia-se no consensualismo da escola do jus naturalismo racionalista. O título é o elemento dominante e, por meio deste sistema, o contrato em si tem aptidão para produção de direitos reais, sem qualquer interferência do Estado.

Com bem demonstra Faria *et al.* (2025, p. 38), o registro não é ato constitutivo nem declaratório e tem por finalidade precípua a publicização do direito de forma que possibilite a oponibilidade *erga omnis* do acordo de vontade:

Esse é o modelo adotado pelo sistema francês. No entanto, é importante notar que, embora a propriedade seja transferida por consenso nesse sistema, isso não significa que não exista um sistema de transcrição. De fato, existe um sistema de transcrição, mas ele não se refere a direitos, mas sim a documentos. Isso significa que a publicidade alcançada por meio do registro não é constitutiva (não cria direitos) nem declarativa (não declara direitos existentes). Em vez disso, serve apenas para tornar os documentos relacionados à propriedade acessíveis ao público.

2.2.1.2 *Publicista ou Alemão*

Perfaz-se na ideia de que a coletividade tem soberania sobre a terra e, portanto, a transmissão imobiliária dependeria da participação da sociedade, representada pelo Estado. A princípio, se dava por meio de uma espécie de homologação e, hodiernamente, traduzida por meio do registro.

Adota o princípio da inscrição e estabelece o registro, realizado por agente público, como ato administrativo constitutivo do direito e como elemento dominante para o modo de aquisição da propriedade imobiliária.

Faria *et al.* (2025, p. 38) destacam a proteção ao terceiro de boa fé conferida pelo sistema publicista:

O sistema publicista permite a retificação e o cancelamento do registro apenas em casos excepcionais e tem como princípios fundamentais a exatidão do registro e a proteção daqueles que confiam nele. O principal mérito desse sistema é a segurança que proporciona nas transações imobiliárias. Por outro lado, o principal problema é que os defeitos existentes no título não afetam o registro, o que pode prejudicar o alienante inocente.

Como bem leciona Machado (2017, p. 15), no sistema germânico, o registro é integrante de uma jurisdição administrativa dos tribunais de primeira instância e conduzida por assistentes judiciários e juízes, estes últimos responsáveis apenas pelas causas de maior complexidade.

2.2.1.3 Eclético ou Romano

No Sistema Eclético ou Romano a transmissão da propriedade real envolve uma combinação dos elementos título e modo. O registro substitui a tradição, prevista no período pós-clássico romano, e concede um efeito dúplice, quais sejam, o de constituir o direito real e o de anunciá-lo a terceiros, conforme demonstram Faria *et al.* (2025, p. 39):

Afrânio de Carvalho, em sua análise, discute o sistema eclético de registro de imóveis e afirma que ele combina o título com o modo de adquirir, substituindo a tradição pela publicidade registral, que concede o duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros. Esse é o sistema adotado no direito brasileiro desde a Lei Imperial de 1864.

Nesta modalidade também vigora o princípio da inscrição, mas de forma causal, onde o registro condiciona-se à validade do título, gerando o que a doutrina denomina de presunção relativa de veracidade do ato, ou seja, presume-se verdadeira a inscrição até que se prove o contrário.

Esse sistema vem sendo adotado pelo direito brasileiro desde 1864, por ocasião da criação do sistema de transcrições pela Lei nº. 1.237.

2.2.2 Moderna

Como bem assevera Tavares e Hirata (2021, p. 3), a classificação mais moderna, utilizada pela doutrina majoritária, bifurca os sistemas de registros imobiliários em dois grandes grupos, os sistemas de registro de documentos e de registro de direitos:

Diferentes países do mundo podem adotar formas diversas de transferir a propriedade sobre imóveis e de garantir a veracidade das

informações constantes no registro competente. Nesse sentido, os sistemas registrais imobiliários dos países de tradição romano-germânica são divididos pela doutrina em dois tipos: registros de documentos e registros de direitos.

Tal classificação é realizada a partir da análise de um binômio, qual seja, a forma de constituição dos direitos reais *versus* o modo pelo qual se dá a eficácia dos direitos nele inscritos.

2.2.2.1 Sistema de registro de documentos

No Sistema de Registro de Documentos, também denominado Registro de Títulos ou Registro Pessoal, cujo precursor foi o Sistema Francês, o efeito translativo da propriedade ocorre a partir da conclusão do negócio obrigacional que lhe deu origem, servindo o registro, frise-se, facultativo, como um simples repositório de certificação de conteúdo e de data do documento obrigacional, e como fonte de publicidade do contrato privado perante terceiros.

Como assevera Machado (2017, p. 37), pode-se perceber que, não obstante a facultatividade e o efeito meramente declaratório do registro, há garantia de oponibilidade perante terceiros:

Apesar de não ter efeito constitutivo, e ficar a critério do proprietário, aquele que efetivou o registro do título possui proteção quando oposto àquele que não adotou qualquer providência, mesmo que tenha celebrado o negócio em data anterior. O registro é, portanto, oponível a terceiros [...].

Brandelli (2016, p. 23), demonstrando um viés do ponto de vista prático, afirma que:

Quem procura obter alguma informação nesse tipo registral encontrará não uma certidão que lhe diga quais direitos pendem sobre determinado imóvel, mas, sim, uma, ou várias cadeias de documentos publicizados atinentes às pessoas.

Além disso, nesse tipo de sistema, não há uma qualificação registral considerada relevante. O título decorrente do negócio jurídico obrigacional não é avaliado nos seus aspectos de legalidade, o que oportuniza a publicidade de situações jurídicas ditas como imperfeitas.

A falta de qualificação registral depurada fragiliza o sistema na medida em que o interessado na aquisição do bem deverá proceder a uma busca complexa, fulcrada em informações pessoais, e nem sempre exauriente. É comum haver constatação de informações extraregistrais, forçando-o a proceder como verdadeiro investigador, com o fito de uma mínima garantia de segurança jurídica.

Brandelli (2016, p. 27), fazendo um comparativo entre esse sistema e o sistema de publicidade privada, cita em sua obra que:

Apesar de representarem um avanço em relação a um sistema de publicidade privada, é de se notar que, além de o registro de títulos não garantir o direito inscrito, pela não qualificação do direito e pela possibilidade de inscrição de cadeias duplas, há ainda a existência de um importante hiato registral, em relação a atos que não têm acesso ao registro e que adquirem oponibilidade contra terceiros sem publicidade registral. Com isso, resta mais diminuída a confiabilidade do registro no tocante aos documentos que interessam analisar.

Corroborando tal entendimento Orsi (2025, p. 31), comentando sobre as falhas do sistema, aduz que:

Vale ressaltar que o referido sistema é muito criticado, principalmente pelo fato da organização material da publicidade não ser satisfatória, tendo em vista que ela é efetivada e organizada exclusivamente em nome das pessoas (fólio pessoal). [...] Assim sendo, o sistema francês não leva em consideração os imóveis, mas tão somente a publicidade do título em ordem cronológica.

2.2.2.2 Sistema de registro de direitos

Tendo como berço histórico a Alemanha, o Sistema de Registro de Direitos não se limita ao arquivamento de documentos, mas sim à produção de direitos sobre os bens imóveis inscritos no registro. Para além do filtro de entrada, decorrente da análise da legalidade, realizada por meio do procedimento administrativo de qualificação registral, prevê um reforço nas presunções decorrentes do registro e também uma produção de direitos pelo efeito material do registro.

Além da publicização do direito inscrito, garantido ante a prévia e forte qualificação registral, este sistema tutela aquele que adquiriu tal direito, ou seja, o terceiro de boa fé, prevalecendo o que se denomina como segurança jurídica dinâmica ou de tráfego. Isto posto, caso o título padeça de algum vício que o macule, subsiste o direito daquele que confiou nas informações registrais, ainda que em conflito com o verdadeiro titular do bem, cabendo a este último a busca de indenização no campo obrigacional.

Nessa senda, fazendo uma análise sobre o Sistema de Registro de Direitos, Brandelli (2016, p. 44) afirma que:

Ao contrário do que ocorre com os sistemas registrais preocupados com a proteção estática dos direitos, isto é, com a proteção do direito subjetivo em si, nos registros destinados à proteção da dinâmica dos direitos o que se busca é tutelar o tráfico jurídico, isto é, tutelar o terceiro adquirente de um direito cuja aparência era de bom direito, porque foi publicizado após uma qualificação jurídica realizada por agente estatal.

Leciona, ainda, Brandelli (2016, p. 50), fazendo menção ao que vem a ser o princípio da concentração dos atos na matrícula, o qual será objeto de análise mais a frente:

Para que possa essa espécie registral publicizar os direitos, garantindo-os, faz-se mister uma concentração no registro de todas as situações jurídicas que devam ser oponíveis a terceiros, sendo o ideal que nenhuma situação imobiliária oponível a terceiros deixe de dever ser publicizada registralmente, bem como que haja uma forte qualificação registral, que depure jurídica e previamente o direito inscrito, controlando firmemente a sua continuidade.

Ao contrário do que ocorre nos registros de documentos, nos registros de direitos somente são publicizados direitos conforme o ordenamento

jurídico. Não são publicizadas, v.g., cadeias dominiais duplas, uma vez que o direito de propriedade não as permite.

Há que se ressaltar que a função principal dos sistemas de registro de direitos não é a de dar publicidade a contratos privados como ocorre nos sistemas de registro de documentos, mas sim realizar uma robusta qualificação registral da situação jurídica a ser publicizada, buscando sempre que possível que o registro exprima a realidade Tavares e Hirata (2021).

Conforme esclarece Brandelli (2016), a Alemanha e a Espanha são exemplos de registro de direitos, sistema por meio do qual a proteção do tráfico jurídico é garantida pelo princípio da tutela da aparência jurídica e não diretamente da publicidade registral, aplicada ao terceiro que confiou legitimamente na informação registral (Brandelli, 2020, p. 19).

No que se refere aos efeitos substantivo que o registro produz, a doutrina moderna costuma classificar em 03 (três) tipos preponderantes, quais sejam, o sistema de registro de título, sistema de registro de modo e sistema de registro de título e modo.

2.2.2.2.1 Sistemas de registro de título

Nesta modalidade prevalece o consensualismo e o contrato possui, além do caráter obrigacional, aptidão para produzir direitos reais. Não há, portanto, uma nítida separação entre o plano obrigacional e o plano real.

Um dos pilares é o princípio da causalidade, ou seja, o que garante o direito de propriedade é tão somente o que deu causa ao negócio jurídico firmado entre as partes, consignado por meio de um título sem defeito. O registro será apenas declarativo e tem por finalidade gerar oponibilidade em face de terceiros que tenham interesse sobre o mesmo bem.

2.2.2.2.2 Sistemas de registro de modo

É específico do sistema Alemão. Adota o princípio da abstração pois a transmissão é abstrata e se desvincula totalmente do contrato, diferentemente do sistema de registro de título que adota o princípio da causalidade. Assim, eventual defeito no título originário do registro não contamina a transmissão do direito real imobiliário dele decorrente.

Em suma, neste sistema, pode-se inferir que a situação jurídico-real nasce com a prática do negócio de disposição seguida do registro, o qual tem natureza constitutiva. O modo pelo qual se aperfeiçoa o procedimento é tido como abstrato e complexo e sua validade e eficácia independe do negócio obrigacional que lhe deu causa.

2.2.2.2.3 Sistemas de registro de título e modo

Vale-se da combinação entre o título, ou seja, da justa causa que originou aquisição do bem imóvel, em geral um contrato válido com efeitos obrigacionais, acrescido do modo, que equivale ao registro do bem no Cartório de Registro de Imóveis.

Nesta modalidade, adotada pelo sistema brasileiro, há completa vinculação entre o título e o registro de modo que este gera tão somente uma presunção relativa de titularidade do bem imóvel, como bem leciona Gentil (2025, p. 522, grifos do original):

Outro aspecto que deriva desse dispositivo é o fato de que o sistema de aquisição da propriedade é causal, ou seja, o registro se vincula ao título e não o saneia em caso de vícios. Por esse motivo, nossa **presunção é meramente relativa**, na medida em que o registro, no sistema brasileiro, é apenas um meio de tradição do bem e **não tem o efeito saneador**, como ocorre no Sistema de Registro do Direito Alemão, cuja presunção é absoluta.

O Código Civil brasileiro, em seus art. 1227 e art. 1.245 adotou expressamente este modelo na medida em que previu que a propriedade imóvel não se transfere antes do registro:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

[...]

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.

Conforme leciona Oliveira (2021, p. 3), pode haver dois tipos de modo que aperfeiçoam a mutação jurídico real em um sistema de título e modo, quais sejam, simples ou complexo:

Diz-se 'modo simples' aquele que envolve um procedimento (registro ou traditio) que não se abstrai do título, de modo que, na hipótese de invalidade ou ineficácia deste, o procedimento não será, em regra, apto a sustentar a nova situação jurídico-real. Quando se trata de móvel, a regra é que o modo simples seja a traditio. Quando se cuida de imóvel, há países em que o modo corresponde ao registro (Brasil e certas zonas da Itália), caso em que o registro terá eficácia constitutiva, ou à traditio (como na Espanha), hipótese em que a eficácia do registro é declarativa.

Já o 'modo complexo' envolve a prática de dois procedimentos. O modo não se resume a uma traditio ou a um registro, mas há também um negócio real previamente. Como há dois procedimentos, diz-se que o modo é complexo. Em suma, nesse sistema, há, como título, o negócio fundamental, que tem natureza obrigacional, como o contrato de doação ou de compra e venda, ao passo que, como modo, há dois procedimentos: (1) o negócio de disposição, também chamado de negócio real, que consiste em autorizar a mutação jurídico-real; e (2) a tradição ou a inscrição registral, conforme se trate de bem sujeito a registro ou não.

O Brasil adota o modelo simples enquanto países como Suíça e Austrália adotam o sistema do título e modo do tipo complexo.

2.3 SISTEMAS REGISTRALIS NO MUNDO E SUA INFLUÊNCIA NO BRASIL

2.3.1 Sistema registral alemão

O sistema registral alemão adota o sistema do modo, sendo o contrato causa para a aquisição da propriedade, mas não suficiente para a transmissão dos direitos reais dela decorrente. É necessário, para tanto, o registro imobiliário, considerado como verdadeiro ato jurídico capaz de operar a transmissão da propriedade. Como bem expõe Faria *et al.* (2025, p. 35):

A inscrição é indispensável para que ocorra a constituição, transmissão ou modificação previamente acordada. Isso representa o princípio da inscrição em ação no sistema germânico, garantindo que todas as mudanças na propriedade de um imóvel sejam devidamente registradas.

Neste sistema vigora o princípio da abstração, isto é, ainda que haja uma correlação não há uma vinculação entre o título (contrato obrigacional) e o registro (modo de transmissão da propriedade), o que significa que eventual defeito daquele não impacta neste.

Assim, o registro gera para o titular do bem uma presunção absoluta do direito real nele inscrito sem, contudo, abranger os dados fáticos dele constante pois a realidade fática da situação do imóvel, consubstanciada pelo cadastro, independe do registro.

2.3.2 Sistema registral francês

O sistema registral francês é considerado um sistema de título. A causa, a exemplo de um contrato de compra e venda, é suficiente para a transmissão da propriedade. A inscrição no registro imobiliário serve para oponibilidade, traduzida como

o segundo nível ou dimensão da publicidade, em relação a terceiros de boa fé, ou seja, aos titulares de direitos contraditórios não inscritos na matrícula do bem imóvel.

Machado (2017, p. 37) cita que a doutrina é unânime em afirmar a parca qualificação do título no sistema francês:

Apesar de existir alguma contradição na doutrina quanto aos efeitos do registro francês, não há discrepância quanto ao fato de que a qualificação é restrita, de sorte que não gera presunção de exatidão e possui força probatória relativa. A pessoa que busca adquirir um imóvel na França deve fazer uma pesquisa séria sobre a cadeia dominial publicitada, para saber se é realmente válida e confiável. Logo, não há a possibilidade que existe no Brasil de se dirigir ao cartório e retirar uma certidão que comprove o estado real do imóvel, com a qualificação do proprietário e de todos os direitos reais nele incidentes.

2.3.3 Sistema registral australiano

A denominação do sistema Torrens decorre do nome de seu idealizador, o imigrante irlandês Robert Torrens, que em 1858 introduziu tal sistema na Austrália, sendo, posteriormente, utilizado em outros territórios ingleses (Machado, 2017, p. 41).

Esse sistema, de natureza facultativa, vigora no Brasil desde 1890, a partir da publicação do Decreto 451-B. Atualmente, com a publicação da Lei de Registros Públicos, deixou de ser um sistema e passou a ser um tipo de registro, somente possível para imóveis rurais.

O procedimento judicial inicia-se com o requerimento do proprietário seguido da análise jurídica e topográfica dos documentos apresentados, findando com a publicação de editais que oportunizam impugnação por eventuais terceiros interessados. Baseia-se, portanto, em um rígido procedimento judicial que redundava em presunção absoluta de veracidade do direito de propriedade, com o condão de produzir um direito inatacável e com eficácia saneadora da propriedade.

2.4 O ATUAL SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEL BRASILEIRO

Para Faria *et al.* (2025, p. 39), o sistema de registro de imóveis no Brasil é um sistema misto que combina características de diferentes sistemas internacionais. Ele desempenha funções cruciais, servindo como um cadastro da propriedade imobiliária e como um indicador dos contratos relacionados à propriedade imobiliária.

O título, por si só, não é suficiente para promover a transmissão da propriedade imobiliária. Nada obstante não ser obrigatório o registro, somente por meio deste se adquire o direito real de propriedade do bem imóvel, caracterizando-se, portanto, como um sistema de título e modo. Vale salientar que a presunção de titularidade do bem é relativa posto que eventual invalidade do título que originou a aquisição do direito de propriedade tem reflexo direto no registro, podendo, por via de consequência, causar o cancelamento deste.

Assim, pode-se inferir que o Sistema de Registro de Imóveis no Brasil é um sistema eclético, porém imperfeito, pois ainda permite que o terceiro adquirente de boa fé venha perder o bem adquirido por defeito na cadeia filiatória, ante a presunção relativa do direito registrado.

Nesse contexto, Brandeli (2016, p. 41) salienta a importância da qualificação jurídica no registro imobiliário brasileiro:

No sistema brasileiro existe uma importante qualificação jurídica dos títulos que são submetidos a registro, os quais devem atender a uma série de princípios registrais, como o do trato sucessivo, o da legalidade e o da especialidade, entre outros. O oficial de Registro de Imóveis brasileiro está obrigado a analisar juridicamente os atos jurídicos contidos nos instrumentos submetidos a registro, tanto formal quanto materialmente, de modo a vetar o ingresso registral de títulos que contenham atos jurídicos com vícios no plano da existência, da validade ou da eficácia.

Notadamente no que tange à presunção de veracidade do registro imobiliário, Tavares e Hirata (2021, p. 5) faz uma comparação entre o sistema registral alemão e o brasileiro:

Embora o sistema registral brasileiro tenha adotado o princípio da presunção de veracidade, a assunção da correção do registro até prova em contrário implica não adoção do princípio registral da fé

pública, importante pilar da transferência de imóveis na Alemanha. Isso ocorre porque a referida fé pública está ligada a crença absoluta que os indivíduos podem ter nas informações objetos de publicidade registral. Assim, os sistemas que adotam esse princípio- como é o caso do alemão- adotam presunção absoluta (*iure et de iure*) de veracidade das informações registrais, tendo como prioridade a segurança do tráfico jurídico. O sistema brasileiro, entretanto, precisa tutelar de maneira mais intensa o direito subjetivo do verdadeiro proprietário, que pode – mais frequentemente do que na Alemanha – não corresponder com a figura do titular informado pelo registro.⁶⁹ Por isso, nossa Lei de Registros Públicos (Lei 6015/1973) abre margem para que o registro fundiário errôneo seja retificado (artigos 212 e 213), cancelado (artigos 233 e 248 a 255) e considerado inválido (artigos 214 a 216).

Dissecando um pouco mais o modelo brasileiro e compilando as possíveis formas de registro, Maria Helena Diniz (2004) *apud* Faria *et al.* (2025, p. 38) aduz que, não obstante o registro do tipo título e modo ser a regra, existem outras formas admitidas pelo ordenamento jurídico brasileiro:

Ao analisar o contexto nacional identifica cinco sistemas de registro. O primeiro é o sistema comum, que é o sistema geral e obrigatório, regulado pela Lei n. 6.015/73, nos arts. 167 e seguintes. O segundo é o Sistema Torrens, que é um sistema especial, também regido pela Lei n. 6.015/73 (arts. 277 e seguintes), que é facultativo e excepcional, podendo ser requerido apenas para imóveis rurais.

O terceiro é o sistema rural, realizado pelo INCRA, conforme determinado pelo art. 46 da Lei n. 4.504/64 e pela Lei n. 5.868/72, regulamentada pelo Decreto-lei n. 72.106/73. Esse sistema é destinado ao cadastro de imóveis rurais, independentemente do Registro de Imóveis de sua circunscrição.

O quarto é o sistema especial de imóveis rurais adquiridos por estrangeiros, regulado pela Lei n. 5.709/71, regulamentada pelo Decreto n. 74.965/74.

Por fim, o quinto sistema é o de propriedade pública da União, Estados e Municípios, regulado pelas Leis n. 5.972/73 e 9.821/99, que tratam do procedimento para registro dos bens discriminados administrativamente ou possuídos pela União, e a Lei n. 5.868/72, regulamentada pelo Decreto-lei n. 72.106/73, que trata do levantamento cadastral de terras públicas.

Quanto à forma de escrituração, leciona Machado (2017, p. 55), que o Sistema Registral Imobiliário no Brasil nem sempre centrou o seu cerne na matrícula do imóvel como ocorre hoje. Antes do advento da Lei nº 6.015/1973 (Brasil, 1973), adotava-se o

sistema de transcrição, realizando-se, por ocasião do registro, a cópia integral do título. Atualmente, apenas os elementos essenciais do título são incluídos no registro:

O sistema anterior, chamado vulgarmente de sistema das transcrições, não tinha como centro de seu funcionamento a matrícula. Seu funcionamento se dava a partir das transcrições dos contratos de transmissão de bens e inscrições das onerações de bens imóveis. Era o conteúdo do contrato que definia o que ingressaria na transcrição, já que essa era obtida a partir da cópia daquele. Por exemplo, se em um contrato de compra e venda fossem negociados cinco imóveis, na transcrição respectiva iria constar a descrição e transmissão dos cinco imóveis. Por consequência, para se comprovar a titularidade de um desses imóveis, deveria ser apresentada a certidão da transcrição do contrato completa, com referência a todos os cinco imóveis.

Por fim, sob o ponto de vista da organização, os sistemas registral brasileiro pode se classificar em sistema de fôlio real. A partir de 1973, com a publicação da Lei de Registros Públicos, o Brasil passou a organizar os seus registros com base no objeto, ou seja, no imóvel, concentrando todas as informações dos direitos reais na matrícula do imóvel, diferentemente de outros países que concentram as informações com base nas pessoas envolvidas na relação obrigacional (fôlio pessoal) ou mesmo na sequência com que os títulos são apresentados (folha comum).

3 PRINCÍPIOS DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Ultrapassada a classificação que a maior parte da doutrina estabelece para os sistemas registrais imobiliários e como estes sistemas tiveram impacto na concepção do modelo adotado no Brasil, há que se mencionar, detalhadamente, cada um dos princípios do registro de imóveis, alguns dos quais de natureza estruturante, posto que são verdadeiros fundamentos da ordem jurídica atinente à matéria.

3.1 PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA

A segurança jurídica é um componente do Estado de Direito, estando ligado à possibilidade de o cidadão prever e calcular os efeitos jurídicos das ações tomadas com fundamento em normas legais em vigor e devidamente válidas. Nesse contexto, a segurança jurídica, em sentido mais amplo, inclui a garantia de proteção à confiança (Orsi, 2025, p. 51).

Um dos vetores basilares do sistema jurídico registral imobiliário é o princípio da segurança jurídica, por meio do qual se emanam diversos outros aspectos importantes para o registro imobiliário, conforme salienta Faria *et al.* (2025, p. 81):

Ao abordar o princípio da segurança jurídica, devem ser destacados vários aspectos, como cognoscibilidade e confiabilidade. A informação registral imobiliária deve ser de possível conhecimento a quem tiver interesse, eis que os direitos reais são oponíveis contra todos. O registro deve ser confiável, deve observar regras preestabelecidas, criadas por agentes com legitimidade para tanto.

Entende-se por cognoscibilidade a qualidade de ser cognoscível, ou seja, de ser conhecido. Assim, as informações registradas devem estar disponíveis a todos os interessados, considerando que os direitos reais são oponíveis contra todos. Já a confiabilidade, é o atributo daquilo que inspira confiança por ter sido realizado de acordo com as normas previamente estabelecidas.

Faria *et al.* (2025, p. 87) reforçando a importância do sobre-princípio da segurança jurídica no ordenamento jurídico pátrio, acrescentam ainda que:

[...] a segurança jurídica é um elemento essencial para diversos segmentos da sociedade. Entre os beneficiários desse princípio, destacam-se os proprietários e titulares de direitos reais. Para eles, a segurança jurídica significa a garantia de que seus direitos serão reconhecidos e respeitados, assegurados pela precisão das informações constantes no registro, refletindo fielmente a situação jurídica do imóvel.

Visando a garantia da segurança jurídica é que se procede à qualificação registral dos títulos, em seus aspectos formais e materiais, a fim de conferir estabilidade de todo o sistema jurídico imobiliário assim como proporcionar a máxima proteção aos negócios imobiliários e, por via de consequência, às partes direta ou indiretamente envolvidas nas transmissões imobiliárias passíveis de registro.

A doutrina moderna tem subdividido tal princípio em duas vertentes distintas: princípio da segurança jurídica estática e princípio da segurança jurídica dinâmica, conforme o sistema tenha maior propensão à garantia dos direitos subjetivos do titular tabular ou do terceiro de boa fé, respectivamente.

A segurança jurídica estática, também denominada segurança jurídica do direito, é aquela que ocorre em razão do direito em si, com a ideia do pleno uso dos atributos da propriedade (uso, gozo, fruição e disponibilidade) pelo titular do direito, conferindo a proteção concedida pelo ordenamento jurídico e a presunção da titularidade do bem. Eventual questionamento sobre a titularidade do bem deverá ser provado pela outra parte já que o registro confere a presunção da titularidade. Assim, a vertente registral do macrossistema de registro imobiliário é a que leva a segurança jurídica estática onde o foco é o proprietário do bem, ou seja, o titular tabular.

Já a segurança jurídica dinâmica ou do tráfego imobiliário, protege a expectativa legítima de quem adquire um bem confiando nas informações registrares, na medida em que, analisando previamente que não há qualquer ônus ou garantia real incidente sobre a matrícula do bem, conclui o negócio jurídico. A vertente notarial do macrossistema de registro imobiliário é a que leva a segurança jurídica dinâmica onde o foco é o terceiro de boa fé.

Brandelli (2016, p. 7) consolida muito bem os aspectos envolvidos nos dois eixos, nos termos a seguir:

Se a segurança jurídica estática determina que o conteúdo e a titularidade dos direitos subjetivos sejam certos, e que o titular de um direito subjetivo não possa ser dele privado sem sua participação, a segurança jurídica dinâmica preceitua que o adquirente de um direito subjetivo não pode ser privado do direito adquirido por circunstâncias que lhe sejam desconhecidas, e que não lhe eram exigido conhecer, porque tomou as cautelas necessárias estabelecidas pelo ordenamento jurídico, devendo a aquisição ser mantida em consonância com o previsto no ato jurídico translativo.

Por fim, há que se ressaltar que tal classificação encontra-se diretamente relacionada aos princípios da fé pública e da legitimação. Isso porque, enquanto a segurança jurídica dinâmica privilegia o tráfico jurídico imobiliário, isto é, a circulação do imóvel como ativo financeiro, com o olhar voltado ao terceiro de boa fé que adquire um imóvel e os seus interesses, a segurança jurídica estática privilegia o direito de propriedade em si e, em razão disso, o titular tabular.

3.2 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE

Assim como a segurança jurídica, o princípio da publicidade não tem aplicabilidade exclusiva no Direito Registral, muito pelo contrário, encontra raízes constitucionais e em outros ramos do direito, a exemplo do Direito Administrativo.

Em uma visão ampla, tem-se que a publicidade está intrinsecamente ligada à transparência e tem como premissa básica a divulgação de atos ou fatos praticados, os quais possuam relevância para o Direito e para a sociedade.

Em uma visão mais voltada para o Direito Registral, Brandelli (2016, p. 325) aduz que a publicidade registral garante a cognoscibilidade e oponibilidade, se não vejamos:

A publicidade registral imobiliária é a atividade destinada a dar conhecimento de certa situação para alguém e, ao mesmo tempo,

tornar acessível a toda coletividade certas informações. Em suma, a partir da publicidade dos atos praticados nos registros públicos se garante a cognoscibilidade, ou seja, a possibilidade de todos terem acesso às informações que estão públicas no registro de imóveis e, portanto, são tais informações passam a ser oponíveis erga omnes.

Assim, no sistema registral brasileiro as declarações são consideradas não receptícias visto que exige apenas a disponibilização das informações registrais, as quais serão dirigidas a todos os cidadãos em abstrato. Não há, dessa forma, garantia de conhecimento. Saliente-se, contudo, que vão além de um mero arquivamento pois o conhecimento é considerado um dever de todos e a publicação gera presunção absoluta de ciência.

Faria *et al.* (2025, p. 107), trazendo maiores detalhamentos acerca das duas vertentes da publicidade, quais sejam, a material e a formal, esclarece que:

A doutrina divide a publicidade em formal e material. Considera-se publicidade formal a forma de acesso ao conteúdo registral, geralmente por meio da emissão de certidões daquilo que se encontra registrado, e publicidade material diz respeito ao efeito jurídico produzido pela inscrição.

Toda vez que o registrador escreve nos seus livros, ele está inscrevendo algum direito relevante, o qual torna-se público e, a partir dessa inscrição, gera efeitos (publicidade material). Essa inscrição, por ser pública, poderá ser objeto de uma certidão ou outro meio de exposição (publicidade formal).

No que tange à publicidade material, podemos classificar os efeitos da inscrição do ato sob o prisma constitutivo, declaratório ou de mera notícia.

Na lição de Faria *et al.* (2025, p. 129), resta esclarecida a preponderância do efeito constitutivo em relação aos demais efeitos: “Publicidade constitutiva é aquela publicidade que tem por efeito substantivo a constituição de direitos. E essa é a regra no Registro de Imóveis brasileiro, de modo que há uma preponderância das inscrições constitutivas”.

Já o efeito declaratório da publicidade tem caráter residual no âmbito do registro de imóveis e ocorre nos casos em que a situação jurídica já fora previamente constituída de outra forma e não pelo registro, a exemplo do instituto jurídico da Usucapião, cuja

constituição do direito ocorre em razão do preenchimento de requisitos próprios, previstos na Constituição ou em lei, servindo o registro tão somente para atribuir efeito declarativo do direito.

Outro exemplo típico de publicidade declaratória ocorre nos casos de transmissão de bens *causa mortis*, considerando que o efeito constitutivo para os herdeiros dar-se-á, pelo princípio de *saisine*, no momento do falecimento do “*de cujus*”, tendo o registro o fim de, tão somente, declarar a transmissão ocorrida e permitir a disponibilidade do imóvel.

Os autores aduzem também (Faria *et al.* 2025, p. 130) a possibilidade de registro imobiliário com efeito meramente enunciativo no sistema registral imobiliário brasileiro:

Pode ocorrer ainda, no sistema registral imobiliário brasileiro, situações jurídicas admitidas a registro, mas que não assumem uma feição real pela sua inscrição, que não geram efeitos constitutivos nem declaratórios. Assim, a publicidade material do registro de imóveis pode, também, ter efeito meramente enunciativo, de mera notícia. Nesse aspecto, a publicidade informará a todos determinada situação jurídica concernente ao imóvel ou ao seu titular, prevenindo-os de eventuais riscos e surpresas.

3.3 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

Tal princípio garante a continuidade da cadeia registral na medida em que pressupõe que, nas transmissões imobiliárias, somente o titular tabular do direito de propriedade do bem poderá utilizar de suas faculdades, notadamente a de dispor. Assim, uma das premissas para uma qualificação registral positiva é a de que nenhum assento pode ser lavrado sem menção àquele imediatamente anterior, formando uma sequência ininterrupta e contínua dos registros públicos imobiliários.

Nesse contexto, Brandelli (2016, p. 289) traz importantes esclarecimentos ao afirmar que:

[..] é o princípio da continuidade ou do trato sucessivo que determina que o registro imobiliário deve refletir uma perfeita cadeia de titularidade dos direitos inscritos, bem como uma perfeita cadeia de

qualificação dos titulares dos direitos inscritos e dos objetos dos direitos inscritos – os imóveis, em se tratando de registro imobiliário. Referido princípio é calcado no fato de que, em matéria de direitos reais, ou obrigacionais com eficácia real, ninguém pode dispor de direito que não tem.

De forma a esclarecer todo contexto que permeia o princípio da continuidade, o autor analisa os efeitos dele decorrentes e traz exemplificação prática da questão:

Alguém, portanto, que não seja o titular registral do direito não pode dele dispor, registralmente, com a eficácia pelo registro conferida, pois, ou não será o titular do direito inscrito (nos casos em que o registro tenha efeito constitutivo), ou não terá disponibilidade (enquanto um direito de eficácia real) e oponibilidade erga omnes do seu direito (nos casos em que o registro tenha efeito declarativo). Nesse sentido, para que a venda feita por certa pessoa, de certo bem, possa ser registrada, faz-se mister que essa pessoa conste no registro imobiliário como titular do direito de propriedade do bem vendido, sem o que não se poderá registrar o contrato, eis que o registro – juntamente com o negócio de transmissão, codeclarado no negócio obrigacional – implicará adimplemento da obrigação do vendedor, transferindo a propriedade do bem vendido para o comprador, e, conforme repisado, ninguém pode transferir direito de propriedade que não tem (Brandelli, 2016, p. 290).

Na mesma linha de raciocínio, Faria *et al.* (2025, p. 252) aduz que, apesar de essencial, o princípio da continuidade nem sempre existiu no Direito Registral brasileiro:

É interessante destacar que o princípio da continuidade, responsável por formar uma cadeia pública de transmissões, nem sempre esteve presente no nosso ordenamento como está hoje. Quando foi criado o sistema de transcrições pela Lei n. 1.237, de 1864, ficou estabelecida a obrigatoriedade do registro para as transmissões entre vivos e a constituição de ônus reais, mas foram excluídas do sistema as transmissões causa mortis e os atos judiciais. Assim, ficaram fora da obrigatoriedade do registro os formais de partilhas e legados, as arrematações a adjudicações em hasta pública, as sentenças proferidas em ações divisórias e as sentenças de adjudicação de imóveis em pagamento de dívidas do casal em inventário.

Entendia-se, à época, que a finalidade do registro era a publicidade das informações nele constantes e que aquelas advindas de processo judicial, em regra público, careciam de necessidade de registro. Porém, viu-se que tal premissa era equivocada já que a finalidade do processo judicial não era a publicidade dos atos mas sim a produção de direito sendo a publicidade apenas o meio. Isso motivou a alteração de entendimento e a consequente previsão de registro obrigatório de todos os atos de transmissão de propriedade.

A Lei de Registros Públicos brasileira, Lei nº 6.015/1973, trouxe de forma clara em seu texto a previsão da continuidade dos registros públicos imobiliários nos seus art. 195 e art. 237:

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.

[...]

Art. 237 - 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.

Dessa forma, é possível concluir que tal princípio correlaciona-se, umbilicalmente, com os princípios da especialidade subjetiva e objetiva na medida em que, para que haja a garantia da continuidade das relações jurídicas, observa-se fielmente se é o titular do direito quem pretende dispor deste, assim como se o objeto do negócio é aquele cujas características estão apresentadas na matrícula do imóvel.

Assim, frise-se, os princípios da continuidade e da especialidade funcionam como verdadeiros feixes que apontam para uma direção única, tendo como objetivo primordial refletir fielmente a realidade jurídica, garantindo, dessa forma, a segurança jurídica registral imobiliária no sistema jurídico brasileiro.

Não obstante a importância desse princípio no âmbito do sistema de registro de imóveis no Brasil, há que se ressaltar que existem exceções, como nos casos das aquisições originárias, a exemplo da usucapião e desapropriação, das cédulas de crédito imobiliário e dos imóveis da União.

No que se refere à exceção que comporta a desnecessidade de observância do princípio da continuidade para os imóveis da União, Faria *et al.* (2025, p. 257), citando Ivan Jacopetti do Lago, ressalta que:

[...] a justificativa para essa exceção está na origem pública da propriedade imobiliária no Brasil, decorrente do direito de conquista durante o descobrimento e colonização. Essa origem confere à propriedade pública uma posição eminente em relação ao domínio privado, permitindo que transmissões de imóveis entre entidades públicas ocorram independentemente de registro. O Poder Público, ao adquirir ou manter a propriedade, pode fazê-lo legitimamente à margem do registro.

3.4 PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

Por meio do princípio da especialidade, o ordenamento jurídico registral imobiliário concretiza a correta individualização do objeto, ou seja, do imóvel, a partir da organização geográfica e da posição deste no espaço com base no solo, e dos sujeitos, compreendendo aqueles que tem a titularidade sobre o bem imóvel.

Dessa forma, o princípio da especialidade costuma desdobrar-se em duas vertentes distintas: a objetiva, que cuida da individualização do objeto, e a subjetiva, a qual se atenta para a correta determinação do titular do direito. Nesta senda, Amaral (2022, p. 197) preceitua que: “o Princípio da Especialidade está relacionado com a segurança jurídica conferida pelo sistema na medida em que exige a perfeita identificação tanto do objeto do registro como dos titulares dos direitos envolvidos [...]”.

Faria *et al.* (2025, p. 255), citando Afrânio de Carvalho, faz uma correlação entre o princípio da especialidade e o princípio da continuidade, anteriormente explicitado:

o princípio da continuidade está intimamente relacionado com o princípio da especialidade, uma vez que a continuidade dos registros só pode ser garantida se os elementos subjetivos (as pessoas envolvidas) e objetivos (o imóvel) forem devidamente identificados e descritos de forma clara e precisa. Dessa forma, a especialidade contribui para a regularidade e a confiabilidade do sistema de

registros, assegurando que não haja confusão entre os imóveis e seus respectivos direitos, além de garantir que a sucessão dos direitos sobre o imóvel se dê de maneira coerente e sem interrupções.

É justamente visando a garantia da segurança jurídica do procedimento que a Lei de Registros Públicos ora em vigor estabelece, em seu art. 176, §1º, II, 3 e art. 176, §1º, II, 4, os critérios atinentes ao cumprimento das especialidades objetiva e subjetiva, respectivamente, de forma minuciosa, senão vejamos:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

[...]

II - são requisitos da matrícula:

[...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

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. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

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

[...]

No que se refere aos imóveis rurais, houve um salto de precisão e qualidade nas especificações descritivas de tais bens, contribuindo para o cumprimento do princípio da especialidade em sua vertente objetiva, posto que, desde a publicação da Lei nº 10.267/2001, que alterou a LRP, passou-se a exigir, obrigatória e paulatinamente, o georreferenciamento dos imóveis rurais por ocasião do desmembramento, parcelamento ou remembramento, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

3.5 PRINCÍPIO DA PRIORIDADE

Um dos princípios basilares no Direito Registral, o princípio da a prioridade, tem previsão expressa na Lei de Registros Públicos (art. 186 e art. 191) e no Código Civil brasileiro (art. 1246) e, conforme aduz Costa e Silva (2024), é ao mesmo tempo um princípio e uma regra segundo a qual o título apresentado antes tem prevalência sobre o título contraditório apresentado posteriormente.

É válido mencionar que, ao final de 2024, o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro, por meio do Provimento nº 149/2023 – CNJ, previu uma exceção ao princípio da prioridade na medida em que inseriu, por meio do Provimento nº 188/2024 – CNJ, o §3º no art. 320 – I com a previsão de que a superveniência de ordem de indisponibilidade impediria o registro de títulos, ainda que anteriormente prenotados, salvo nos casos de existência de ordem judicial em sentido contrário.

A doutrina majoritária promoveu críticas ferrenhas à exceção prevista no normativo nacional, na medida em que feria de morte um dos eixos fucais do sistema de registro imobiliário brasileiro, qual seja, a ordem de prioridade dos títulos prenotados sequencialmente, com impacto direto na garantia da segurança jurídica pelos adquirentes de boa fé.

Nessa senda, somente 4 (quatro) meses após a inserção deste dispositivo, tal redação fora revogada por meio do Provimento nº 190/2025 – CNJ, de 25/04/2025, passando a dispor que a superveniência de ordem de indisponibilidade, salvo decisão

judicial em sentido contrário, não impede o registro de título anteriormente prenotado, incumbindo ao registrador comunicar ao juiz a realização do ato de registro, preservando intacto, dessa forma, o princípio da prioridade, um dos pilares que suportam a segurança jurídica do Registro de Imóveis no Brasil.

Não obstante que, em regra, a ordem de prenotação gera preferência do direito, o que se configura no princípio da prioridade, a própria Lei nº 6.015/1973 prevê duas exceções, uma delas em seu art. 189. Machado (2017, p. 52) explicita tal excepcionalidade:

A exceção se refere ao caso de hipoteca sucessiva, onde haja, na escritura de constituição da garantia, menção de grau de prioridade inferior. Nesse caso, o próprio título indica a existência de outro prioritário e, por isso, a lei abre um “prazo de graça” para que o interessado na hipoteca preferencial a registre. Esgotado esse prazo, que é de 30 dias, adquire a primeira hipoteca protocolada prioridade sobre todas as outras. Embora a lei fale apenas em segunda hipoteca, entende-se que a regra se aplica a todas as hipotecas sucessivas, sejam de segundo, terceiro ou qualquer grau superior.

Outra hipótese, prevista no art. 192 da Lei de Registros Públicos, tem pouca aplicabilidade prática e ocorre nos casos em que duas escrituras públicas com direitos contraditórios sobre o mesmo bem são levadas a registro no mesmo dia, ocasião em que não prevalecerá aquela prenotada primeiro, mas sim a escritura lavrada primeiro, quando previsto, expressamente, o horário da lavratura em ambos os documentos.

3.6 PRINCÍPIO DA INSTÂNCIA

Também denominado de princípio da rogação ou da reserva de iniciativa, estabelece que, em regra, o registrador ou seus prepostos não agem de ofício sendo necessária a protocolização do título, ainda que não seja mediante um requerimento formal escrito, mas tão somente a partir de sua apresentação ou de sua solicitação verbal.

A Lei de Registros Públicos (Brasil, 1973), prevê, em seu art. 13, que os atos de registro devem ser praticados mediante ordem judicial, a requerimento verbal ou

escrito dos interessados ou a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar, excepcionando somente as anotações e averbações obrigatórias.

Conforme leciona Souto *et al.* (2021, p. 19), este princípio estabelece que o registrador, com exceção das anotações e averbações obrigatórias, só pode realizar atos de registro ou averbação se for solicitado por quem de direito.

Porém, há hipóteses em que o registrador, excepcionalmente, age sem provocação. Nesta senda, a própria LRP (Brasil, 1973) traz em seu bojo algumas situações previstas no art. 213, I, senão vejamos:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (grifo nosso)

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

b) indicação ou atualização de confrontação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004).

Por fim, é importante subdividir esse princípio em duas vertentes distintas, uma formal e outra material. A primeira diz respeito ao ato de apresentação do título a registro e a segunda a ação por quem figura como detentor do direito a que se refere o título passível de registro. Faria *et al.* (2025, p. 201) traz importantes considerações sobre esse aspecto:

Rogação material se refere à ação de solicitar o registro de um título por parte da pessoa legitimada para isso, ou seja, aquela pessoa que tem o direito ou a autoridade para pedir que o ato seja registrado. Por exemplo, no caso do registro de um imóvel, o legítimo interessado pode ser o proprietário do bem ou seu representante legal. A rogação material, portanto, está ligada à autoridade ou capacidade da pessoa para pedir o registro de forma substancial.

Já a rogação formal se refere ao ato físico e formal de levar o título até o cartório para que ele seja registrado. A rogação formal pode ser feita por qualquer pessoa, não necessariamente aquela que tem o direito de solicitar o registro (o legitimado). Ou seja, mesmo que uma pessoa não tenha direito sobre o título ou o bem, ela pode, em um sentido formal, levar o documento até o cartório e fazer o pedido de registro. No entanto, a aceitação ou o deferimento do registro dependerá da análise do cartório, que verificará se a pessoa que está fazendo a solicitação tem legitimidade para tal.

3.7 PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE MATRICIAL

O princípio da unitariedade da matrícula ou da unicidade matrerial estabelece que cada imóvel deve ter uma matrícula, bem como cada matrícula deve se referir a apenas um imóvel. Frise-se, por oportuno, que tal princípio somente veio à baila com o advento da Lei nº 6.015/1973, a partir da alteração da lógica do sistema de registros públicos imobiliários que passou a ser controlado por meio das informações constantes da matrícula do imóvel (fólio real) e não mais a partir daquelas constantes no acervo dos titulares dos bens (fólio pessoal).

A previsão desse princípio encontra-se insculpida no art 176, §1º, I, senão vejamos:

Art. 176 – O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I – cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

Diferentemente do que ocorria no sistema de transcrição, anterior ao atual sistema de registro de imóveis no Brasil, onde era admissível a matrícula de parte ou de fração ideal de um imóvel, no modelo atual não se admite, em regra, conforme previsto no art. 337 e parágrafos do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), sendo passíveis de bloqueio administrativo e posterior retificação, caso ocorra:

Art. 337. Cada imóvel deverá corresponder a uma única matrícula (o imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez), e cada matrícula a um único imóvel (não é possível que a matrícula se refira a mais de um imóvel), na forma do inciso I do § 1.º do art. 176 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 1.º Se o mesmo imóvel for objeto de mais de uma matrícula, o oficial de registro de imóveis representará ao juiz competente com proposta de bloqueio administrativo de todas (§3.º e §4.º do art. 214 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973), e a abertura de nova matrícula dependerá de retificação.

§ 2.º Se o imóvel estiver descrito por partes, em matrículas ou transcrições diversas, nova descrição unificada deverá ser obtida, se necessário, por meio de retificação, ressalvadas as hipóteses em que há regulamentação de tais situações pelas corregedorias-gerais de Justiça.

§ 3.º Se houver mais de um imóvel na mesma matrícula, serão abertas matrículas próprias para cada um deles, ainda que a relativa descrição, de um ou de todos, não atenda por inteiro aos requisitos de especialidade objetiva ou subjetiva, caso em que o oficial de registro de imóveis também representará ao juízo competente com proposta de bloqueio administrativo daquelas que estiverem deficientes.

De outro pórtico, não obstante o mandamento geral de que cada imóvel deve corresponder a uma única matrícula e de que cada matrícula deve conter um único bem imóvel, a própria Lei de Registro Públicos comporta exceção à regra, nos termos disposto no art. 169, II:

Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte: [...] II - para o imóvel situado em duas ou mais circunscrições, serão abertas matrículas em ambas as serventias dos registros públicos;

3.8 PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE

Ao buscar a analisar a palavra no dicionário, tem-se que “cindir” refere-se ao ato de “dividir em duas ou mais partes” ou “separar por desavença”. Assim, a própria etimologia da palavra indica que tal princípio traz permissão para o Oficial registrador utilizar parcela do título para registro, conforme bem leciona Souto *et al.* (2020, p. 20):

O princípio da cindibilidade ou parcelaridade permite que, ao efetuar o registro, o oficial considere apenas algumas partes do título. A cindibilidade pode ocorrer porque há uma nulidade parcial passível de separação do registro, ou porque a parte interessada fez um requerimento específico apontando qual parte do título deverá, ou não, ser anotada para fins de registro [...].

A ideia de parceralidade relaciona-se à autonomia jurídica do(s) título(s) ou mesmo de fatos jurídicos presentes no título, os quais, a partir da qualificação registral e atento exame da legalidade, poderão ser apartados, a fim de permitir o ingresso parcial do título no fólio real.

Ressalte-se, por oportuno, que os direitos ou fatos jurídicos, para poderem sofrer cisão, necessariamente, não deverão ter interdependência entre si, conforme afirmam Faria *et al.* (2025, p. 221, grifo nosso):

A cindibilidade é a possibilidade de dividir os fatos jurídicos descritos em um título, levando a registro apenas alguns deles, **desde que não afete a unicidade negocial**. A evolução histórica desse princípio passa pelo contrato de permuta, estendendo-se, hoje, a diversos negócios jurídicos (grifo nosso).

Podemos citar como exemplo de interdependência um contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária ou, ainda, um contrato de doação com reserva de usufruto. Percebe-se que nesses casos os direitos são complementares, um deles correlacionando-se ao outro. De outro pólítico, podemos citar como possibilidade de cindibilidade um contrato de compra e venda com aquisição de dois imóveis distintos, ocasião em que, claramente, os direitos são independentes entre si, não obstante serem objeto de um único negócio jurídico envolvendo as mesmas partes.

O princípio da cindibilidade possui correlação direta com o princípio da instância ou rogação na medida em que é vedado ao oficial de registro, de ofício, proceder a separação do título, sendo ato que depende de requerimento expresso do interessado.

3.9 PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

O princípio da legalidade, com previsão Constitucional e nos diversos ramos do Direito, é considerado um dos troncos do sistema jurídico e contribui diretamente para a garantia da segurança jurídica, no âmbito judicial ou extrajudicial, neste último a partir de uma rigorosa qualificação registral, como bem menciona Machado (2017, p. 48):

A legalidade ou legitimidade do titular do direito real decorre da própria atividade fim do registro de imóveis, qual seja, a de depurador do título. Um título só ingressa no mundo registral após percuciente análise do registrador imobiliário, com base nas normas vigentes. Uma vez que o título passou por esta rigorosa análise, entende-se que o titular do direito real ali descrito é realmente quem o Registro de Imóveis diz ser até que se prove o contrário.

É importante esclarecer que, não obstante esse rigoroso controle de legalidade que é efetuado pelo Cartório de Registro de Imóveis que tem competência para os atos praticados no lugar onde situado o bem imóvel, a presunção de titularidade do bem é considerada relativa posto que o titular do direito conflitante poderá provar eventual inexistência, invalidade ou ineficácia do título registrado.

No Direito Registral, o citado princípio é largamente utilizado, notadamente por meio da qualificação registral, ocasião em que o registrador, realizando um juízo jurisprudencial, submete o documento indicado a registro aos ditames legais, analisando, minudentemente, se o título atende a todos os requisitos normativos, sejam regras legais ou princípios.

Ressalte-se, contudo, que da mesma forma que o oficial não pode deixar de exigir aquilo que a lei obriga, não poderá obstar o registro pautado em exigências não previstas em lei. Não deve haver margem para subjetividade no procedimento de registro, o que impõe que toda e qualquer exigência em nota devolutiva tenha amparo legal

Amaral (2022, p. 99) demonstra a essencialidade da qualificação registral no sistema imobiliário brasileiro:

A qualificação registral é ato essencial na atividade do registrador, constitui-se em espécie de 'filtro' realizado em respeito ao princípio da legalidade e consiste em um exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos apresentados a registro a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos, que comprometam a segurança jurídica.

Na mesma linha de raciocínio, Orsi (2025, p. 68) ressalta o importante papel da legalidade, da segurança jurídica e da fé pública registral:

Os registradores imobiliários, amparados pela fé pública conferida pelo estado, atribuindo veracidade e presunção de legitimidade nos atos que pratica, desempenham um papel crucial na segurança jurídica dos imóveis, prevenindo conflitos e abusos nas transações. Qualificam os documentos para registro, garantindo conformidade legal, e verificam a legalidade dos documentos a serem registrados. O

Registro de Imóveis Brasileiro, não é apenas um arquivo de contratos, mas um meio de garantir que os direitos de propriedade sejam exercidos de maneira responsável, beneficiando todas as partes envolvidas e a sociedade como um todo.

Apesar de não estar taxativamente expresso na Lei nº 6.015/1973 (BRASIL, 1973), podemos aduzir da leitura do art. 198 uma indicação indireta, na medida em que prevê a emissão de nota devolutiva, a qual, na prática, deve apontar de forma clara e objetiva, a necessidade de cumprimento de requisitos com fundamento na lei e/ou normas da corregedoria nacional ou local. É o que Faria *et al.* (2025, p. 228) esclarecem:

A menção explícita ao princípio da legalidade foi removida do texto da Lei n. 6.015/73 pela Lei n. 6.216/75, entretanto a redação atual do art. 198, caput, da Lei n. 6.015/73, mesmo sem mencionar explicitamente o princípio da legalidade, confere ao registrador a autoridade para formular exigências que a parte interessada deve satisfazer. Assim, o registrador, amparado pelo princípio da legalidade, tem o dever de garantir que todos os requisitos legais sejam atendidos antes de efetivar o registro, promovendo a segurança jurídica e a regularidade dos atos registraes.

Uma das vertentes analisadas pelo registrador no momento da qualificação registral é a taxatividade. A lei estabelece de forma objetiva quais direitos são passíveis de registro, conforme previsto no art. 169 da Lei de Registros Públicos. É o que alguns doutrinadores denominam de tipicidade, como bem ressalta Souto *et al.* (2021, p. 16):

O princípio da tipicidade também é decorrente da legalidade. Esse princípio informa que o oficial registrador só pode praticar cada ato conforme determinação da legislação. Então, a lei estabelece atos que serão levados a registro e outros que serão averbados. O ato de registro possui a chamada 'tipicidade fechada', pois o registrador deve seguir estritamente o que está previsto em lei [...].

A partir de uma abordagem mais ampla, Gentil (2025, p. 360) demonstra que a adoção do princípio da legalidade no âmbito do registro de imóveis não se restringe

ao procedimento da qualificação registral, mas está presente nos diversos atos praticados pelo Oficial registrador, considerando a vinculação dos procedimentos por ele praticados à lei e aos atos normativos infra-legais:

Verifica-se a vinculação à legalidade tanto nas suas funções típicas, como a de qualificar títulos e de emitir certidões, quanto em todos os demais atos provenientes da função pública que exerce, no recolhimento dos tributos, na prestação de informações a órgãos públicos, na conservação dos livros, no atendimento do usuário do serviço, ou seja, em todos os atos em que atua prestando o serviço público delegado, o Oficial Registrador deve seguir uma regra previamente estabelecida, em leis, normas expedidas pelo Poder Judiciário (art. 236, § 1º, da CF), instruções normativas expedidas por órgãos públicos, como a Secretária da Receita Federal, o INCRA, entre outros.

Assim, não é demais afirmar que o princípio da legalidade é considerando um eixo estruturante para a atividade registral imobiliária, assim como o é para os demais ramos do Direito.

3.10 PRINCÍPIO DA LEGITIMAÇÃO REGISTRAL

O princípio da legitimação registral é aquele por meio do qual se confere a legitimidade do direito inscrito na matrícula do imóvel e, conseqüentemente, uma maior proteção ao titular tabular desses direitos, presumindo que a acurada qualificação registral aponta para o verdadeiro proprietário do bem.

Essa presunção relativa não é novidade trazida pelo atual Código Civil, mas já presente no Código Civil de 1916, em seu art. 859, cuja transcrição literal é a seguinte: “Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu ou transcreveu” (Brasil, 1916).

Como bem assevera Amaral (2025, p. 156), referindo-se ao princípio da legitimação registral como um dos mais importantes do ordenamento jurídico registral brasileiro, este “estatui a presunção *juris tantum* de que todo o direito real inscrito

existe e pertence ao titular que consta no respectivo assento, até que se prove ao contrário”.

A doutrina majoritária e a jurisprudência entendem que o Sistema Registral Imobiliário pátrio adota somente o princípio da legitimação registral, não havendo coexistência com o princípio da fé pública, nos termos explicitados por Faria *et al.* (2025, p. 303):

No entanto, o tema aceita debates, tendo o Supremo Tribunal Federal estabelecido no julgamento do Recurso Extraordinário 85.223/MG que, ao contrário do sistema germânico, que fundamenta os princípios da presunção e fé pública no registro, o Código Civil brasileiro adotou apenas o primeiro desses postulados. Assim, a presunção pode ser anulada mediante prova contrária, demonstrando, por exemplo, que a transcrição foi realizada com base em uma venda a non domino.

Na próxima seção será tratado o tema com maior profundidade a fim de se alcançar uma ampla visão do posicionamento da doutrina e jurisprudência no que se refere ao impacto dos princípios da legitimação e fé pública registrais no ordenamento jurídico brasileiro.

3.11 PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

A fé pública é um atributo especial, conferido a tabeliões e oficiais registradores por lei, em razão do cargo que ocupam, a qual atribui veracidade e presunção de legitimidade aos atos praticados por estes importantes elos do sistema jurídico brasileiro, particulares investidos na função pública por meio de concurso público de provas e títulos, nos termos do art. 236 da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988).

Gentil (2025, p. 860) esclarece um importante ponto, qual seja, a diferenciação do termo “fé pública” e “fé de ofício”, confundida por algumas pessoas:

Diferencia-se a ‘fé pública’ da ‘fé de ofício’, atribuída a atos certificados por outros agentes da administração, os quais se reputam autênticos

até prova em contrário. Ambos os atributos, em gradação diferenciada, fazem parte do ônus da prova *juris tantum*, comportando prova em contrário. Os primeiros exigem prova idônea e inequívoca em sentido contrário, enquanto os últimos cedem perante qualquer prova.

Por outro lado, Brandelli (2025, p. 124) pontua a importante distinção que se deve fazer entre o princípio registral imobiliário da fé pública e o atributo da fé pública de que é dotada a atividade registral:

O princípio registral imobiliário da fé pública consiste na norma jurídica que determina a proteção do terceiro registral imobiliário que confia legitimamente no conteúdo da publicidade, o qual, conforme se percebe, até pode decorrer da publicidade jurídica diretamente nos raros casos de publicidade sanante, mas em rigor decorre da tutela da aparência jurídica gerada pela publicidade, e não da publicidade diretamente.

A fé pública, característica da função registral, consiste na qualidade de ser crível, relativamente, aquilo que o oficial de registro afirmar no exercício de sua função.

Não se confundem os institutos.

Do ponto de vista registral, os sistemas jurídicos imobiliários que tem como um de seus pilares o princípio da fé pública registral estabelecem que o terceiro adquirente que pautou o seu agir negocial nas informações constantes da matrícula tem a sua boa fé presumida de forma absoluta, isto é, *jure et de jure*. É o caso, por exemplo do sistema alemão.

Tal feixe interpretativo destina-se, portanto, ao fomento da segurança jurídica negocial ou de tráfego, tendo em vista que parte da premissa de fortalecimento do sistema registral, na medida em que privilegia as informações matriciais e o terceiro adquirente de boa fé.

Há uma corrente doutrinária brasileira que entende que, com o advento da Lei nº 13.097/2015 (Brasil, 2015) e o estabelecimento do princípio da concentração dos atos na matrícula, o Brasil passou a adotar tal princípio, nos casos previstos no §1º do art. 54 da citada lei.

Nessa toada, mais à frente, serão traçadas novas linhas a respeito do tema, notadamente em razão da forte correlação existente entre o princípio da legitimação

regstral e o da fé pública regstral com o princípio da segurança jurídica, em seus aspectos estático e dinâmico, respectivamente.

4 LEGITIMAÇÃO E FÉ PÚBLICA REGISTRAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO: VISÃO DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL

Os princípios da legitimação registral e da fé pública registral vem sendo objeto de discussão na doutrina e jurisprudência, notadamente no que tange à identificação da prevalência de um sobre o outro no âmbito do ordenamento jurídico pátrio.

Tal aprofundamento ocorre porque os citados princípios trazem reflexo direto tanto na segurança jurídica do registro de imóveis quanto na dinâmica do mercado imobiliário brasileiro, na medida em que pode contribuir para uma maior ou menor confiança do adquirente na fidedignidade do negócio jurídico que se propõe a realizar e, por conseguinte, para impactar na elevação ou não do preço dos imóveis no mercado imobiliário, motivo pelo qual merece um olhar mais minucioso sobre o assunto, nas linhas que se seguem.

4.1 O CÓDIGO CIVIL E A PROTEÇÃO AO PROPRIETÁRIO TABULAR: visão doutrinária e jurisprudencial

A corrente doutrinária prevalecente defende que o sistema brasileiro é pautado pelo princípio da legitimação registral, consoante previsão contida no art. 1.247, parágrafo único, do Código Civil brasileiro, já que, nos termos do referido dispositivo, uma vez cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa fé ou do título do terceiro adquirente:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

A previsibilidade de cancelamento do registro advém mesmo antes do Código Civil de 2002, encontrando expressa menção na Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015/1973, em seu art. 214, cuja redação literal dispõe que “as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta”.

Farias e Rosenthal (2015, p. 248) se filiam a essa corrente, a qual defende que “a força probante do registro induz presunção *juris tantum* de propriedade [...] e entre nós não vigora o princípio da fé pública do registro e presunção absoluta de propriedade”.

Posição idêntica é adotada pelos civilistas Venosa (2003, v. 5), Diniz (2004), Tartuce e Simão (2011, v. 4), unânimes em afirmar que o registro imobiliário estabelece presunção relativa de titularidade do bem imóvel registrado.

É o que defende também Orsi (2025, p. 43), quando cita que o sistema jurídico brasileiro adota o princípio da legitimação registral:

Contudo, por opção legislativa, embora incoerente com o sistema do Código Civil, que tratou de privilegiar a boa-fé objetiva, o legislador deixou de acolher o princípio da fé pública, adotando o princípio da legitimação registral, onde o registro em si não é considerado uma prova conclusiva da propriedade, mas sim um meio de legitimação dos direitos sobre o imóvel [...].

Porém, não se pode olvidar que, o próprio Código Civil vigente traz em seu bojo previsões legais que, em certa medida, garantem, ainda que de forma não exauriente, a proteção ao terceiro de boa fé, conforme previsto nos art. 167, §2º e art. 1.268:

Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado.

[...]

Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono (Brasil, 2002).

A posição prevalecente na doutrina é acompanhada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Em recente julgado da terceira turma daquele Tribunal, cuja relatoria foi da Excelentíssima Ministra Nancy Andrighi, foi negado provimento ao Recurso Especial nº 2.115.178, interposto pela empresa EXITO IMPORTADORA E EXPORTADORA S/A que, após adquirir um imóvel com base em falsa escritura pública de compra e venda, buscava permanecer com o bem invocando a proteção conferida ao terceiro adquirente de boa-fé, prevista no artigo 54, § 1º, da Lei 13.097/2015.

Dentre outros pontos analisados no referido recurso, a relatora adentrou no aspecto da consequência jurídica em relação ao terceiro de boa fé, concluindo que o cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé.

Entendimento semelhante pode-se inferir do julgamento do Agravo em Recurso Especial nº 2023/0354537-2, da relatoria do Ministro Moura Ribeiro, proferido em 23/06/2025, ao analisar um caso de nulidade de negócio jurídico por caracterização de venda a non domino:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VENDA A NON DOMINO. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. BOA-FÉ DE TERCEIRO. IRRELEVÂNCIA. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. TEORIA DA APARÊNCIA. INAPLICABILIDADE. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que não admitiu recurso especial, fundamentado na alegação de nulidade de negócio jurídico por venda a non domino, e na defesa da validade do negócio pela boa-fé do adquirente.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido; (ii) a prescrição e decadência são aplicáveis à pretensão de anulação do negócio jurídico; (iii) a teoria da aparência pode ser aplicada para validar o negócio jurídico celebrado por terceiro de boa-fé.

3. O acórdão recorrido qualificou a venda realizada pela alienante à terceira adquirente como venda a non domino, caracterizando a nulidade do negócio jurídico por impossibilidade do objeto, conforme o art. 166, II, do CC/2002, enquanto a fundamentação recursal da adquirente, ao invocar o art. 178, II, do CC/2002, revela-se inadequada, pois aqui não há falar em vícios contratuais como erro ou dolo, sendo considerada deficiente à luz da Súmula n. 284 do STF,

que exige fundamentação compatível com o conteúdo normativo dos dispositivos legais invocados.

4. A fundamentação do acórdão recorrido, ao reconhecer que a propriedade do imóvel em disputa não apenas decorre do compromisso particular de compra e venda e da subsequente outorga dos direitos por escritura pública ao primeiro adquirente, mas também da aquisição originária por prescrição aquisitiva via usucapião, deveria ter sido especificamente impugnada pela segunda adquirente.

Súmula n. 283 do STF.

4. A venda a non domino é considerada nula, não produzindo efeitos jurídicos, independentemente da boa-fé do adquirente. A nulidade do negócio jurídico não se sujeita a prazo prescricional ou decadencial, conforme o art. 169 do Código Civil.

5. A teoria da aparência não se aplica em casos de venda a non domino, pois a propriedade transferida por quem não é dono não produz efeitos, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente.

Precedentes.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Em suma, pode-se afirmar que a doutrina e jurisprudência majoritárias são uníssonas em concordar que o registro imobiliário produz uma presunção relativa do direito nele inscrito por meio da matrícula, não tendo sido recepcionado no Direito brasileiro o princípio da fé pública registral.

Nesse contexto, Brandelli (2016, p. 254) traz à tona as consequências desse entendimento para o mercado imobiliário, classificando o sistema de registro imobiliário brasileiro como um registro de direitos “fraco”, ou seja, que admite reversão da situação jurídica inscrita, ante a sombra da possibilidade de algo oculto surgir, contribuindo para a insegurança jurídica e aumento dos custos de transação do mercado imobiliário:

Segundo entendimento atual, o registro imobiliário brasileiro é um registro de direitos fraco, porquanto tem a pretensão de publicizar as situações jurídicas ensejadoras de direitos reais e obrigacionais com eficácia real, imobiliários, garantindo-as, porém, fracamente, na medida em que não há proteção ao terceiro que confia nessa informação, o que impede o crescimento do mercado imobiliário. Esse entendimento, equivocado em nosso entender, gera enorme insegurança de tráfico e considerável aumento de custos de transação, na medida em que obriga as partes a efetuar uma completa análise de toda a documentação que compõe a cadeia aquisitiva do direito publicizado (contratos de compra e venda, doação, permuta, partilhas, adjudicações, etc.), bem como buscar uma série de informações extrarregistrais, sempre incertas e custosas, como

certidões de protestos, de cartórios judiciais de Poder Judiciário estadual e federal, comum e especial (trabalhista, militar, eleitoral, etc.), certidões fiscais, condominiais, etc.).

Nessa linha de raciocínio e fazendo um paralelo com o sobre-princípio da segurança jurídica, tem-se que, para a doutrina e jurisprudência majoritárias brasileiras, as quais defendem a prevalência do princípio da legitimação registral em detrimento ao da fé pública registral, há uma maior tendência do sistema jurídico brasileiro a privilegiar a segurança jurídica estática, ou seja, a garantir a titularidade do bem àquele que se revele como verdadeiro dono, ainda que para isso seja necessário o cancelamento de registros anteriores, eivados de vícios, e, haja prejuízo ao terceiro adquirente de boa fé.

4.2 A LEI 13.097/2015 E A PROTEÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA FÉ: **visão doutrinária e jurisprudencial**

De outro lado, há quem defenda que desde a publicação da Lei nº 13.097/2015 (Brasil, 2015), com a inserção do princípio da concentração de atos na matrícula, foi adotado o princípio da fé pública registral, nos termos do seu art. 54:

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

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput

do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

V - averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária. (Incluído pela Lei nº 14.825, de 2024)

§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).”

Como bem leciona Amaral (2025, p. 101), referindo-se à teoria da aparência, a qual deu azo ao que hoje se traduz como princípio da concentração, este “torna inoponível ao terceiro de boa fé situações não escritas expressamente previstas na lei, fortalecendo o princípio da fé pública registral, ou melhor protegendo aquele que confiou na informação comunicada pelo registro imobiliário”.

O doutrinador Brandelli (2016) afirma que a aparência jurídica e o princípio da tutela da aparência jurídica são fenômenos amplos, aplicáveis a todo o Direito e não somente ao Direito Registral Imobiliário. Porém, para este último, há um reflexo direto na segurança jurídica em seu aspecto dinâmico (Brandelli, 2016, p. 124). Para o autor (Brandelli, 2025, p. 189), haveria uma equivalência entre a situação juridicamente aparente e a situação verdadeira:

A tutela de uma situação juridicamente aparente, voltada à aquisição de um direito subjetivo, titularizada por algum terceiro adquirente de boa-fé, tem o condão de produzir o mesmo efeito da situação jurídica verdadeira.

O Direito, por essa tutela da aparência, em razão da necessidade de salvaguardar a confiança e dar segurança ao tráfego jurídico,

transforma o direito aparente em direito verdadeiro, em detrimento mesmo do verdadeiro titular. Nesse caso, o verdadeiro titular perderá o seu direito, ainda que não tenha tido participação no evento que originou a perda.

É o próprio doutrinador Brandelli (2025, p. 256/258) que reforça o coro da corrente precursora e dissidente da maioria, defendendo a mudança de ótica acerca da proteção do terceiro de boa fé no direito registral imobiliário brasileiro:

Quedou-se até então, no Direito brasileiro, em uma análise formal da questão da proteção do terceiro adquirente de boa-fé, descuidando-se do que se mostra ser o principal: uma análise material (não apenas registral) dessa eficácia registral imobiliária de proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, a fim de entender qual é seu lastro material, para então poder responder se sua existência depende realmente de uma disposição legal expressa, ou se, ao contrário, pode decorrer da presença, no ordenamento jurídico, de certos princípios materiais.

[...]

Levar a discussão a respeito da proteção do terceiro adquirente que de boa-fé confia na informação registral, como se a tem levado, no âmbito da publicidade e seus efeitos, implica dar a ela um tratamento deficitário, que não permitirá chegar a uma conclusão adequada, porque a premissa de partida é já inadequada.

A publicidade registral não pode obviamente ser ignorada, já que é em função dela que passa a existir uma aparência jurídica digna se ser tutelada. Porém, não pode ela ser levada ao centro da solução da questão, papel que, em um sistema registral de eficácia relativa, deve ser ocupado pelo princípio da tutela da aparência jurídica.

A proteção do terceiro adquirente de boa-fé, quando o valor da publicidade seja o de produzir presunção juris tantum, não decorre da publicidade, mas em razão dela; não é efeito da publicidade, mas de princípios outros, que atuam por de ter havido a publicidade.

Para o autor, nos sistemas registrais com presunção relativa dos atos praticados, como o Brasil, é o princípio da tutela da aparência jurídica, ancorado nos princípios da tutela da confiança, da segurança jurídica e do Estado de Direito, que imprimem a proteção ao terceiro de boa fé, em decorrência da situação de confiança gerada pela publicidade, e não por efeito direto da própria publicidade.

Em suas alongadas argumentações a fim demonstrar uma linha de raciocínio diversa da corrente prevalecente, o autor adentra na questão de saber se a utilização do direito potestativo, por algum prejudicado pelo registro em desacordo com a

realidade jurídica, encontrará limites na aquisição do direito publicizado por algum terceiro de boa-fé restando para o prejudicado não mais o direito à retificação registral, mas somente a indenização contra quem lhe tenha causado o dano. (Brandelli, 2016, p. 271).

A tese por ele defendida conclui que a presunção passaria de relativa à absoluta quando deixasse de envolver somente as partes contratantes e extrapolasse para outros interessados (Brandelli, 2016, p. 273):

Não há efeito sanante, e, em relação às partes, há eficácia relativa do registro, a qual permite a sua correção, passando a ser absoluta a presunção quando o direito publicizado ingressar no tráfico jurídico e for adquirido por algum terceiro que confiou legitimamente na informação publicizada.

Oliveira (2021, p. 6), ao analisar os sistemas de registro imobiliários na visão de Mônica Jardim, uma das maiores autoridades em Direito Registral e professora da Universidade de Coimbra, conclui que o modelo adotado pelo Brasil é um sistema de tutela fraca e posiciona-se na corrente que defende um sistema que vise tutelar o terceiro de boa fé de forma mais eficiente:

A classificação da professora Mônica Jardim permite enxergar, com mais pragmatismo, os sistemas registrais e, por consequência, o nível de insegurança jurídica dos negócios imobiliários de cada País. No nosso caso, ainda temos muito a avançar para alcançarmos um sistema de tutela forte, o qual, ao nosso sentir, mais adequado para a economia, a sociedade e o mercado. Apesar de alguns esforços do legislador - como o empreendido por meio dos arts. 54 e seguintes da lei 13.097/2015 e novo Código de Processo Civil -, o nosso sistema ainda é muito vulnerável a evicções [...].

Nessa visão minoritária, percebe-se, claramente, uma busca por proteção daquele que pautou o seu agir negocial nas informações disponíveis na matrícula do imóvel, cuidadosamente analisadas previamente ao fechamento do negócio jurídico.

Para os defensores dessa corrente, o terceiro adquirente de boa fé, por acreditar serem reais as informações constantes da matrícula do imóvel, não poderia ser prejudicado por eventual vício na cadeia prévia de transmissão imobiliária do imóvel objeto da controvérsia jurídica sem que tal informação estivesse explicitamente indicada na referida matrícula, presumindo-se, portanto, que a aquisição do bem foi suportada pela boa fé.

Tal corrente aduz, ainda, que a presunção da boa fé não se restringe aos vícios na cadeia dominial mas também a eventuais ônus que possam incidir sobre o imóvel, a exemplo de uma penhora ou constrição. Nesse entendimento, se o ônus não estiver publicizado na matrícula do imóvel, o terceiro adquirente de boa-fé adquirirá o imóvel livre dela.

De outro pórtico, caso esteja publicizada tal informação no registro público, presume-se afastada a boa-fé do terceiro, o qual poderá adquirir a propriedade do bem sob penhora, normalmente por um preço inferior ao de mercado, assumindo o risco de perdê-la, se configurada a hipótese de fraude à execução.

Como bem resume Faria *et al.* (2025, p. 306), salientando a força probante das informações constantes da matrícula:

Nessas situações, existindo registro da ação ou da penhora à margem da matrícula do bem imóvel alienado a terceiro, haverá presunção absoluta do conhecimento do adquirente sucessivo e, portanto, da ocorrência de fraude. Diversamente, se inexistente o registro do ato constitutivo ou da ação, incumbe ao exequente/embargado a prova da má-fé do adquirente sucessivo. Dessa forma, os efeitos da inscrição são os frutos da concentração, que tem por finalidade inscrever na matrícula do imóvel todas as ocorrências que podem afetar a segurança jurídica, princípio maior que deve ser protegido e que reflete em todos os outros. A presunção continua relativa, pois os dispositivos que permitem a anulação estão em vigor, mas a fé pública registral está presente, protegendo aos de boa-fé.

Diversos julgados do STJ seguem essa mesma linha de raciocínio quanto à caracterização da boa ou má fé do adquirente, como é o caso do REsp 956943 / PR - RECURSO ESPECIAL 2007/0124251-8:

PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC.

1. Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação:

1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC.

1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ).

1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova.

1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC.

1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo.

2. Para a solução do caso concreto:

2.1. Aplicação da tese firmada.

2.2. Recurso especial provido para se anular o acórdão recorrido e a sentença e, conseqüentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes (Faria et al. 2025, p. 309).

Ante ao elevado número de demandas de natureza idêntica, aquele Tribunal Superior, firmou a tese que se traduziu no Tema Repetitivo nº 243, cujo teor se reproduz a seguir:

Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação:

1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC.

1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ).

1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova.

1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC.

1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após averbação referida no dispositivo (Faria et al. 2025, p. 310).

No mesmo ano em que foi publicada a Lei nº 13.097/2015, entrou em vigor o Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2025), trazendo por meio do art. 792, IV a previsão de que eventual alienação ou oneração de um bem será considerada fraude à execução nos casos em que, no momento da transferência ou ônus, estava em andamento processo judicial contra o devedor capaz de levá-lo à situação de insolvência.

A celeuma doutrinária acerca de uma eventual derrogação do art. 54 da lei que trata da concentração dos atos na matrícula pelo NCPC foi analisada pelo STJ no Recurso Especial nº 1.863.999 – SP, da relatoria da Ministra Nancy Andrigh, e, consoante a Súmula 375 – STJ, prevalece o entendimento de que “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente” destacando, claramente, a importância do registro, em sentido lato, das informações que possam repercutir na titularidade do bem.

Os doutrinadores Faria *et al.* (2025, p. 306), analisando o entendimento do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria, também afirmam que aquele Tribunal Superior resolveu a polêmica ao entender que, para haver o reconhecimento de fraude à execução na venda do imóvel, é necessária a averbação da existência da ação na matrícula:

[...] no que concerne ao requisito do registro da penhora ou da pendência de ação ou, então, da má-fé do adquirente, o reconhecimento da ineficácia da alienação originária, porque realizada em fraude à execução, não contamina, automaticamente, as alienações posteriores. Nessas situações, existindo registro da ação ou da penhora à margem da matrícula do bem imóvel alienado a terceiro, haverá presunção absoluta do conhecimento do adquirente sucessivo e, portanto, da ocorrência de fraude.

Porém, há que se analisar o caso concreto. Em recentíssimo julgado do STJ (EREsp 1896456 / SP – EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL 2020/0245182-0), com acórdão publicado em 21/02/2025, foi analisada a questão e

relativizada a aplicação da Súmula nº 375 do STJ, dispensando o registro da penhora para caracterização da fraude à execução, e reconhecendo a má fé do devedor em contexto de blindagem patrimonial diante de doação de ascendente para descendente, senão vejamos:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. DOAÇÃO DE IMÓVEL ENTRE ASCENDENTE E DESCENDENTE. CONTEXTO DE BLINDAGEM PATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO DE MÁ-FÉ DO DOADOR. DISPENSA DO REGISTRO DE PENHORA. CONFIGURAÇÃO DE FRAUDE. EMBARGOS PROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de divergência interpostos contra acórdão da Terceira Turma do STJ que, aplicando a Súmula n. 375 do STJ, considerou inexistente a fraude à execução em doação de imóvel realizada entre ascendente e descendentes, devido à ausência de registro prévio da penhora. O embargante aponta dissídio jurisprudencial com entendimento da Quarta Turma, que dispensa o registro da penhora ao reconhecer má-fé do devedor em contexto de blindagem patrimonial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões centrais em discussão:

(i) se, para o reconhecimento de fraude à execução, é indispensável o registro da penhora na matrícula do imóvel, conforme a Súmula n. 375 do STJ; (ii) se a doação de imóvel realizada por devedor em contexto de blindagem patrimonial entre ascendentes e descendentes pode ensejar a caracterização de má-fé, dispensando o registro da penhora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A Súmula n. 375 do STJ estabelece que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

4. Entretanto, a jurisprudência do STJ admite a relativização da Súmula n. 375 do STJ em casos de doações realizadas no âmbito familiar, quando a transferência de bens revela evidente tentativa de blindagem patrimonial com o propósito de frustrar credores.

5. Em tais casos, a caracterização de má-fé decorre do vínculo familiar entre o devedor e o donatário e do contexto fático, como o conhecimento da pendência de demandas judiciais e a permanência do bem no núcleo familiar, ainda que sem registro prévio da penhora.

6. No caso concreto, a doação foi realizada pela executada em favor de seus filhos, com reserva de usufruto, após decisão que desconsiderou a personalidade jurídica da empresa familiar dissolvida irregularmente, em contexto de insolvência.

7. As circunstâncias demonstram inequívoca intenção de blindagem patrimonial, configurando fraude à execução, independentemente da ausência de registro da penhora.

8. A uniformização da jurisprudência interna do STJ, ao alinhar-se à interpretação da Quarta Turma, assegura maior previsibilidade e proteção aos princípios da execução, como a boa-fé objetiva e a efetividade no cumprimento das obrigações.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Embargos de divergência providos.

Tese de julgamento: O registro da penhora na matrícula do imóvel é dispensável para o reconhecimento de fraude à execução em hipóteses de doação entre ascendentes e descendentes que configure blindagem patrimonial em detrimento de credores. A caracterização de má-fé em doações familiares pode decorrer do vínculo familiar e do contexto fático que demonstre a intenção de frustrar a execução.

Dispositivos relevantes citados: CPC/1973, art. 593, II; CPC/2015, art. 792, IV.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1600111/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 27/9/2016; STJ, AgInt no AREsp n. 1413941/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/4/2019; STJ, REsp n. 1981646/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 2/8/2022 (Faria et al., 2025, p. 313).

Amaral (2025, p. 215) cita em sua tese de doutorado, um outro caso analisado pelo STJ (Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2022/0207009-3), cujo julgamento ocorreu em 30/10/2023, ocasião em que houve a aplicação da proteção do terceiro adquirente de boa fé, o qual teve o seu direito real de propriedade preservado, em razão de ter confiado na situação jurídica publicizada na matrícula do imóvel:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. UNIÃO ESTÁVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DA UNIÃO. AUSÊNCIA DE OUTORGA CONVIVENCIAL. ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO AFASTADA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Inadmissível o recurso especial referente à questão que não foi apreciada pelo Tribunal a quo, pela ausência de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

2. De acordo com a jurisprudência dessa Corte, a invalidação de atos de alienação praticado por algum dos conviventes sem autorização do outro deverá observar se existia, a época em que firmado o ato de alienação, publicidade conferida a união estável mediante a averbação de contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência união estável no Ofício do Registro de Imóveis, em que cadastrados os bens comuns, ou mediante demonstração de má-fé do adquirente.

3. No caso dos autos, o TRF da 3ª Região consignou que a falta de outorga convivencial não ensejaria a anulação do negócio jurídico, pois o contratante teria se qualificado como "separado judicialmente", além de inexistir publicidade conferida à união estável mediante a averbação de contrato de convivência no Ofício do Registro de Imóveis em que cadastrados os bens comuns.

4. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

Invocando novamente o Recurso Especial nº 2.115.178, explicitado na seção anterior, não obstante a decisão da turma quanto à proteção ao legítimo proprietário em detrimento ao terceiro de boa fé, a fundamentação traz importante esclarecimento acerca da proteção a este último, conferida pelo art. 54 da Lei nº 13.097/2015 (Brasil, 2015):

34. Nota-se que o referido dispositivo legal, de fato, confere uma proteção geral ao adquirente de boa-fé contra diversas hipóteses nas quais poderiam resultar na perda do imóvel por ele adquirido.
35. Essa norma, contudo, não regulamenta especificamente as consequências jurídicas na hipótese de ocorrer o cancelamento do registro anterior, situação tratada expressamente no art. 1.247 do CC, que não foi revogado pela referida Lei nº 13.097/2015 e permanece vigente.
36. Com efeito, o art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 garante que qualquer ônus, gravame, encargo ou direito real (v.g., penhora, hipoteca, usufruto, alienação fiduciária etc.) sobre o imóvel seja efetivamente registrado na matrícula do bem para ser oposto a terceiros (Brasil, STJ, 2024, p. 13-14).

Tratando, ainda, da tutela da aparência jurídica aplicada à eficácia material do registro imobiliário e os impactos para o terceiro adquirente de boa fé, Brandelli (2025, p. 197) consegue consolidar muito bem o que vem sendo tratado nesta seção:

Quando há a publicidade registral imobiliária de determinada situação jurídica viciada, cujo vício não aparece no ato de registro, isto é, o vício existe, mas não é publicizado juntamente com a situação jurídica publicizada, de modo que o ato viciado se mantém oculto, e o que aparece na publicidade é uma situação jurídica perfeita, existente, válida e eficaz, o terceiro, salvo se provado que de fato conheceu o vício por meios outros, será sempre considerado de boa-fé, pois que sua confiança na qualificação jurídica estatal e na informação estatal será sempre legítima, por conta da própria natureza jurídica da publicidade registral imobiliária.

No que tange aos reflexos advindos da fé pública registral, é importante salientar que há um claro privilégio ao que se denomina de segurança jurídica dinâmica ou de tráfego, aduzindo os seus defensores que tal princípio valoriza o mercado imobiliário, e conseqüentemente a circulação de riquezas no nosso país, na medida em que traz segurança as transações imobiliárias e uma garantia absoluta de que o comprador cauteloso, traduzido na pessoa que empreendeu todo o cuidado em uma acurada análise da matrícula do bem imóvel, não perderá o bem nos casos em que haja eventual vício na cadeia dominial precedente à sua aquisição ou ônus reais ocultos.

5 CONCLUSÃO

A jornada histórica da propriedade imobiliária no Brasil, até o modelo registral atual, revela uma busca constante e inegável por segurança jurídica nas transações e na distribuição da terra. Inicialmente, os sistemas, como o Registro do Vigário e o Registro Geral de Hipotecas, visavam principalmente o controle da posse, o reconhecimento do domínio e a publicização de ônus. Com a crescente complexidade das relações jurídicas e a consolidação dos bens imóveis como ativos financeiros e fontes de riqueza, o sistema registral imobiliário evoluiu para garantir a previsibilidade e a confiabilidade necessárias ao mercado e ao crédito.

O sistema registral imobiliário brasileiro é caracterizado como misto, eclético e imperfeito. Ele se insere na classificação doutrinária moderna como um sistema de registro de direitos do tipo "título e modo", onde a transmissão da propriedade imobiliária não se completa apenas com o contrato (título), mas exige também o registro no Cartório de Registro de Imóveis (modo). Diferentemente de sistemas como o alemão, que adota o princípio da abstração e confere presunção absoluta ao registro, o modelo brasileiro estabelece apenas uma presunção relativa de titularidade do bem imóvel. Isso significa que a validade do registro está intrinsecamente ligada à validade do título que o originou, permitindo seu questionamento e até cancelamento em caso de vícios.

A arquitetura do sistema registral brasileiro é sustentada por uma série de princípios fundamentais, destacando-se a segurança jurídica como um sobre-princípio primordial. A segurança jurídica, por sua vez, desdobra-se em duas vertentes cruciais: a segurança jurídica estática e a segurança jurídica dinâmica. A primeira privilegia o direito subjetivo do titular tabular, assegurando sua propriedade e os atributos a ela inerentes, presumindo sua titularidade até prova em contrário. Já a segurança jurídica dinâmica, ou do tráfego imobiliário, foca na proteção da boa-fé do terceiro adquirente, que confia nas informações publicizadas pelo registro para realizar seu negócio. Essa dualidade é central para a discussão sobre a efetividade do sistema brasileiro.

Nesse contexto, os princípios da legitimação registral e da fé pública registral emergem como eixos da discussão doutrinária e jurisprudencial. O princípio da legitimação registral, largamente adotado no Brasil, confere legitimidade e proteção ao titular tabular, presumindo que o registro espelha a verdade. Contudo, essa presunção é relativa (*juris tantum*) e pode ser ilidida por prova em contrário, permitindo ao

verdadeiro proprietário reivindicar o imóvel mesmo contra um terceiro adquirente de boa-fé, como expresso no Art. 1.247, parágrafo único, do Código Civil. Essa orientação é majoritária na doutrina e reiterada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que em diversos julgados, como o REsp 2.115.178 e o Agravo em REsp 2023/0354537-2, tem negado a prevalência da boa-fé do adquirente diante de um registro nulo ou inexistente. Conforme Leonardo Brandelli, essa abordagem resulta em um "registro de direitos fraco", que gera insegurança no tráfego jurídico e aumenta os custos de transação no mercado imobiliário.

Por outro lado, uma corrente minoritária, mas crescente, defende a adoção e a necessidade de fortalecer o princípio da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro. Este princípio, pilar de sistemas como o alemão, estabeleceria uma presunção absoluta (*juris et de jure*) da boa-fé do terceiro adquirente que confia legitimamente nas informações constantes da matrícula. Para esses defensores, a Lei nº 13.097/2015, com a instituição do princípio da concentração dos atos na matrícula, representa um avanço significativo nesse sentido. A lei visa tornar inoponíveis ao terceiro de boa-fé situações jurídicas não averbadas na matrícula, protegendo-o contra vícios não publicizados. Embora o STJ ainda ressalte que essa lei não revogou o Art. 1.247 do Código Civil, ela estabelece critérios para a caracterização da boa ou má-fé, indicando que a ausência de registro de ônus ou ações na matrícula favorece a presunção de boa-fé do adquirente, deslocando o ônus da prova para o credor. Leonardo Brandelli argumenta que, em sistemas de presunção relativa, a proteção do terceiro de boa-fé não decorre diretamente da publicidade, mas da tutela da aparência jurídica, gerada pela confiança na informação registral, que deveria transformar o direito aparente em verdadeiro em face de terceiros.

Em suma, a balança no Direito Registral Imobiliário brasileiro ainda pende para a prevalência da segurança jurídica estática em detrimento da dinâmica, privilegiando o titular tabular e o direito de propriedade em si. Contudo, a análise aprofundada das tendências doutrinárias e jurisprudenciais revela uma busca por uniformização de entendimento e um avanço na proteção do terceiro adquirente de boa-fé. O objetivo é maximizar a segurança jurídica dinâmica, fomentar a confiança no mercado imobiliário e, conseqüentemente, impulsionar o crescimento econômico do país. Essa evolução implicaria que, em certas situações, o verdadeiro proprietário, embora protegido em seu direito de propriedade, poderia perder o imóvel para um terceiro de boa-fé, tendo sua compensação resolvida no campo obrigacional e não mais no âmbito dos direitos reais

sobre o bem. Tal discussão que revela uma eventual mudança de paradigma é fundamental para que o sistema registral brasileiro alcance maior efetividade e se alinhe às melhores práticas internacionais em termos de segurança jurídica e dinamismo do mercado.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Márcia. **Segurança jurídica registral no Brasil: a estruturação, a confiança sistêmica e o enfrentamento dos desafios da era digital.** 2022. 333 f. Tese (Doutorado em Direito) – Unidade Acadêmica de Pesquisa e Pós-graduação, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2022.

BRANDELLI, Leonardo. **A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil.** 2019. Disponível em: <http://www.ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Brandelli.pdf>. Acesso em: 23 ago. 2025.

BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registras imobiliárias. **Teoria e Storia del Diritto Privato (TSDP)**, n. 13, ano 2020, 2020. Disponível em: https://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/wp-content/uploads/2021/12/2020_Contributi_Brandelli.pdf. Acesso em: 25 ago. 2025.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material.** Rio de Janeiro: Forense, 2016. [E-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530971984/>. Acesso em: 10 ago. 2025.

BRASIL. **Constituição da Republica Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 15 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 15 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440 [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 15 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Recurso Especial nº 2.115.178 – SP (2023/0286738-9)**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE E INEXISTÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. AUSÊNCIA. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. [...]. Julgado em: 21 maio 2024.

COSTA, Fabrício Veiga; SILVA, Frederico Rodrigues Assumpção. Registro de imóveis no Brasil: origem, evolução e princípios. **Revista ARACÊ**, v. 6, n. 3, p. 7124–7136, 2024. DOI: 10.56238/arev6n3-167. Disponível em: <https://periodicos.newsciencepubl.com/arace/article/view/1369>. Acesso em: 25 ago. 2025.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, v. 5**: reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. (Coleção curso de direito civil; v. 5).

FARIA, Letícia Araújo; SALOMÃO, Marcos Costa; LARA, Tatiane Keunecke Brochado; KUNRATH, Yasmine Coelho. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: SaraivaJur, 2025. (Coleção Esquematizado). [E-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553624140/>. Acesso em: 10 ago. 2025.

GENTIL, Alberto (coord.). **Registros públicos**. 5. ed. Rio de Janeiro: Método, 2025. [E-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530997694/>. Acesso em: 10 ago. 2025.

MACHADO, Lorrane Matuszewski. **O cadastro territorial e o registro imobiliário no direito brasileiro**: propostas para uma integração. 2017. 125 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Marília, Marília, 2017.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Sistemas de registros públicos na visão da professora Mônica Jardim: breves notas e reflexões sobre o modelo brasileiro. **Migalhas Notariais e Registrais**, 21 ago. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrals/350651/sistemas-de-registros-publicos-na-visao-da-professora-monica-jardim>. Acesso em: 23 ago. 2025.

ORSI, Manoela Calheiros Malta. **Sistema registral imobiliário**: segurança jurídica e função socioeconômica da titulação na Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-s). 2025. 112 f. Dissertação (Mestrado em Direitos Fundamentais e Democracia) – Programa de Pós-graduação em Direitos Fundamentais e Democracia, Centro Universitário Autônomo do Brasil, Curitiba, 2025.

PAIVA, João Pedro Lamana. A evolução do registro de imóveis no Brasil. Porto Alegre, 22 nov. 2023. In: **I Encontro de Magistrados, Notários e Registradores da Paraíba**, Tribunal de Justiça da Paraíba, João Pessoa, 2023.

SILVA, Antonia Maria da. Sistemas de Registro de Imóveis no Brasil. **Conteúdo Jurídico**, 3 out. 2023. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/63315/sistemas-de-registro-de-imveis-no-brasil>. Acesso em: 21 jul. 2025.

SOUTO, Fernanda Ribeiro; REIS, Anna Carolina Gomes; GIACOMELLI, Cinthia Louzada Ferreira; SILVA, Filipe Martins da. **Registro de imóveis e gestão patrimonial**. Porto Alegre: SAGAH, 2021. [E-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556901596/>. Acesso em: 10 ago. 2025.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil, v. 4: direito das coisas**. 3. ed. São Paulo: Método, 2011.

TAVARES, Débora Carvalho; HIRATA, Alessandro. Vícios na aquisição da propriedade imobiliária: diferenças entre os sistemas registrais brasileiro e alemão. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 10, n. 2, p. 1-17, 2021. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/745>. Acesso em: 23 ago. 2025.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil, v. 5: direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica: um estudo de história do direito brasileiro**. 2009. 234 f. Dissertação (Mestrado em Direitos Civil) – Programa de Pós-graduação em Direito Civil, Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.