

DA PROPRIEDADE IMÓVEL E DOS PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL

DÉCIO SEIJI FUJITA¹

RESUMO

A Constituição da República no seu Título II que trata dos direitos e garantias fundamentais elencou dentre outras garantias, o direito à propriedade, especificamente no “caput” e no inciso XXII do artigo 5º. Como é cediço o direito à moradia, também constitucionalmente garantido no “caput” do artigo 6º da Constituição Federal, se traduz na necessidade de toda pessoa ou família possuir uma propriedade, já que esta traz segurança. No direito brasileiro a propriedade é o direito real mais completo, pois confere ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem imóvel de quem quer a injustamente a detenha ou a possua, valendo lembrar que hodiernamente este direito foi relativizado, pois deve conviver de forma harmônica com o princípio da função social da propriedade. A legislação dispõe expressamente da propriedade no inciso I do artigo 1225 do Código Civil, regulando, do mesmo modo, a forma de sua aquisição e o registro o título aquisitivo na Serventia Imobiliária competente (artigo 1.245 do Código Civil). Oportuno ressaltar que tamanha é a importância do registro imobiliário que o direito confere uma regulamentação específica (Lei nº 6.015/73), bem como se extraem desse ramo do direito, inúmeros princípios registrários, os quais devem ser obedecidos fielmente pelos Registradores de Imóveis. Ressalte-se que no Estado São Paulo, além da Lei dos Registros Públicos, os Oficiais Registradores devem obediência aos ditames das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, especialmente disciplinadas no capítulo XX, do Tomo II.

Palavras-chave: Direito de Propriedade. Direito Constitucional. Função Social da Propriedade. Princípios do Direito Registral.

¹ Procurador do Município de Diadema, Advogado militante nas áreas de Direito Civil, Penal e Tributário, Articulista, Parecerista, Pós-graduado com especialização em Direito Público pela Escola Paulista de Direito, Pós-graduado com especialização em Direito Tributário pelo Centro Universitário de Bauru.

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	03
2 – DEFINIÇÃO DE PROPRIEDADE.....	05
3 – CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE.....	07
4 – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	08
5 – DA POSSIBILIDADE DO DESMEMBRAMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	11
6 – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL.....	12
7 – REGISTRO DA PROPRIEDADE IMÓVEL.....	13
8 – PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL.....	14
9 - CONCLUSÃO.....	17
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	19

1 – INTRODUÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade é constitucionalmente garantido, consoante se depreende do inciso XXII do artigo 5º da Constituição da República, corolário lógico do direito à moradia, também previsto no Texto Constitucional nos termos do “caput” do artigo 6º.

A legislação infraconstitucional regula o direito de propriedade no Livro III do Código Civil que trata sobre o direito das coisas, especificamente nos Títulos II e III que tratam respectivamente dos direitos reais e da propriedade.

Importante frisar que o direito de propriedade e a posse não se confundem, pois possuem regimes jurídicos distintos na medida em que recebem do ordenamento jurídico proteções diferenciadas.

A posse por si só é protegida assim como o é o direito de propriedade, diferenciando-se uma da outra no que diz respeito ao título originário de cada uma. A posse é uma mera situação fática de aparência de dono, ao passo que a propriedade origina-se de um título dominial.

A propriedade é uma espécie de direito real consistente no poder jurídico direto e imediato do seu titular sobre a coisa que o exerce com exclusividade e contra todos, tendo como elementos essenciais o titular (sujeito ativo), a coisa e a relação de sujeição sobre a coisa denominado domínio.

Importante anotar que dentre as espécies de direito real a propriedade é o direito real mais completo, conferindo ao seu titular os poderes de usar gozar, dispor e reivindicar a coisa de quem quer que injustamente a possua ou detenha, conforme dispõe o artigo 1.228 do Código Civil “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem que injustamente a possua ou detenha”.

Conclui-se, portanto, que se presentes todas essas prerrogativas em poder de uma única pessoa detém esta a propriedade plena. Todavia, é possível que seja destacado alguns destes poderes para que seja incorporado ao patrimônio de outra pessoa, como ocorre no usufruto, no qual o direito de usar e gozar fica com o usufrutuário e o direito de dispor e reivindicar permanece com o nu-proprietário.

Neste caso tem-se que o usufrutuário possui um direito real sobre coisa alheia na medida em que pode usar e gozar a coisa, exercendo este direito “erga omnes”, inclusive, portanto, contra o nu-proprietário.

O mesmo ocorre com a hipoteca e a alienação fiduciária de coisa imóvel, no qual os credores tem direito real de garantia sobre o bem imóvel hipotecado ou o alienado fiduciariamente.

Ressalte-se que neste último, na realidade, a propriedade é resolúvel, pois caso o devedor fiduciante não cumpra com suas obrigações, a propriedade, após as formalidades legais, se consolida no credor fiduciário, ao passo que se cumpridas todas as obrigações a propriedade se consolida nas mãos do fiduciante.

Oportuno esclarecer que os direitos reais estão elencados nos incisos I a XII do artigo 1.225 do Código Civil, a saber: propriedade (o mais completo), superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador do imóvel, penhor, hipoteca, anticrese, concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso (estes todos ditos direitos reais menores ou direitos reais sobre coisas alheias).

2 – DEFINIÇÃO DE PROPRIEDADE

O dispositivo legal que trata da propriedade (art. 1.228 do Código Civil), não o conceituou, indicando apenas os poderes do proprietário que consiste em usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reaver o bem de quem injustamente o possua ou o detenha.

Oportuno ressaltar mais uma vez que a propriedade é o direito real mais completo, valendo a pena trazer a baila as lições de Carlos Roberto Gonçalves² que assevera “Trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas”.

O direito de usar é o primeiro elemento constitutivo da propriedade consistente no direito de o proprietário de utilizar o bem da forma que bem entender, ressalvando, é claro, a obediência às posturas da legislação ambiental, do plano diretor municipal ou distrital e demais limitações gerais em face do princípio da função social da propriedade.

O direito de gozar ou usufruir compreende a possibilidade de o proprietário perceber os frutos da coisa, tanto os naturais quanto os civis, ou seja, perceber os rendimentos que a que coisa possa proporcionar ao proprietário.

O direito de dispor consiste na possibilidade de o dono transferir, alienar a propriedade e, como bem lembrado por Carlos Roberto Gonçalves³

“Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo. Não significa, porém, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social”.

Por ultimo, o direito de reivindicar a propriedade de qualquer um que injustificadamente a possua ou a detenha, valendo-se o proprietário da ação

² GONÇALVES, Carlos Roberto. Sinopses Jurídicas – Direito das Coisas, vol. 3. São Paulo, 16ª edição, 2015, pág. 104

³ GONÇALVES, Carlos Roberto. Sinopses Jurídicas – Direito das Coisas, vol. 3. São Paulo, 16ª edição, 2015, pág. 104

reivindicatória ou em determinados casos da ação de imissão na posse que também detém cunho petitório e não possessório.

3 – CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

A propriedade tem como características a exclusividade, o caráter absoluto e a perpetuidade, consoante se podem extrair do disposto no art. 1.231 do Código Civil “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”.

A exclusividade se opera na medida em que o proprietário pode afastar qualquer um que dela se utiliza de forma injustificada, salientando que tal noção não viola o direito do condômino que pode utilizar com exclusividade sua parte ideal.

Isso porque cada condômino é titular da propriedade na proporção do seu quinhão, não se confundindo com o quinhão dos outros condôminos.

O caráter absoluto da propriedade se exterioriza por meio da inexistência de encargos ao proprietário que pode usar a coisa livremente sem ter que pagar qualquer espécie de foro, como acontecia antigamente.

A perpetuidade consiste no fato de que a propriedade não se extingue pelo não uso, vale dizer, o proprietário não perde a propriedade enquanto não o alienar, não sofrer desapropriação, não tiver o imóvel usucapido etc.

4 – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A propriedade em tempos remotos detinha caráter individualista e exclusivo, permitindo ao proprietário fazer da coisa o que bem entender.

Hodiernamente esse caráter individualista vem perdendo terreno frente a nova tendência da aplicação dos novos princípios trazidos pelo atual Código Civil, especialmente o princípio da socialidade, assim como pelas atuais posturas que regem o direito ambiental.

A propriedade atualmente deve cumprir sua função social, conforme comando expresso nos artigos 5º, inciso XXIII e 170, inciso III, da Constituição da República, impondo, desse modo, freios à atividade empresarial que também deverá observar o caráter social da propriedade ao invés de visar tão somente o lucro.

Os planos diretores municipais e distritais, aliados às norma ambientais, vêm imprimindo o reconhecimento do princípio da função social da propriedade na medida que impõem inúmeros limites à utilização da propriedade imóvel, tais como obediência a limitações de altura à construção de prédios, imposição de reserva de porcentagem de área verde no imóvel urbano, imposição de limite de área construída em determinado bairro etc.

O Código Civil nesta mesma toada vem disciplinando nos §§ 1º e 2º do artigo 1228 que

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Dessa forma, nota-se a moderna concepção da destinação dada à propriedade que pode ser utilizada pelo proprietário da maneira que melhor lhe aprouver, entretanto, deve observar algumas limitações em prol da sociedade.

Importante anotar ainda que a legislação civil prevê não só limites ao uso da propriedade, mas também dispõe sobre sanções ao proprietário que não obedece aos limites impostos, consoante se depreende dos §§ 3º e 4º do artigo 1225:

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

Desse modo, nota-se que há possibilidade de o proprietário ser expropriado nos casos de necessidade e utilidade pública ou interesse social ou ainda em caso de requisição nos casos de perigo público iminente.

Ainda, permite-se que o proprietário sofra a perda da propriedade de extensa área se o imóvel for ocupado por número considerado de pessoas, por mais de cinco anos, exercendo a posse ininterrupta e de boa-fé, e nela houver realizado obras e serviços considerados pelo magistrado de relevante interesse social e econômico.

Neste último caso, dispõe o § 5º do artigo 1228 do Código Civil que “o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores”.

Com bem observado por Carlos Roberto Gonçalves⁴ “Trata-se de inovação de elevado alcance, inspirada no sentido social do direito de propriedade e também no novo conceito de posse, qualificada por Miguel Reale como posse-trabalho”.

Portanto, em virtude dessas limitações, nota-se que o caráter absoluto e ilimitado da propriedade, deixou de existir surgindo um novo direito de propriedade voltado para a finalidade social.

Oportuno lembrar que a Codificação Civil limita ainda a extensão da propriedade pelo critério da utilidade, isto é, até onde a propriedade lhe for útil, não podendo o proprietário se opor a trabalhos feitos por terceiros a certa altura ou profundidade que não lhe prejudique.

Nesse sentido reza o artigo 1229 do Código Civil:

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. Sinopses Jurídicas – Direito das Coisas, vol. 3. São Paulo, 16ª edição, 2015, pág. 109

5 – DA POSSIBILIDADE DO DESMEMBRAMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito real de propriedade, consoante já asseverado anteriormente, é o mais completo de todos, pois reúne no proprietário o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa.

Ocorre que é possível o desmembramento desses direitos como ocorre no usufruto no qual o direito de usar e gozar a coisa permanece com o usufrutuário e o direito de dispor e reivindicar fica com o nu-proprietário.

No direito de superfície no qual é transferido ao superficiário o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar durante certo tempo, findo o qual a propriedade é restituída ao proprietário.

Na servidão é limitado o direito de propriedade na medida em que o proprietário deve tolerar a passagem de cabos e tubulações do imóvel dominante ou mesmo a passagem de pessoas titulares de imóvel encravado.

Nota-se nesses direitos reais mencionados que o proprietário sofre limitação do seu direito de propriedade, pois deve tolerar certas situações.

Oportuno frisar que tais limitações diferem da alienação fiduciária em garantia, pois nesta não há desmembramento do direito de propriedade, já que a coisa serve de garantia ao pagamento de prestações assumidas pelo devedor fiduciante.

Na realidade, conforme já asseverado anteriormente, a propriedade é resolúvel na medida em que quitadas as prestações o devedor fiduciante se torna proprietário pleno do imóvel.

6 – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

A aquisição da propriedade imóvel pode se dar de forma originária ou derivada a depender do vínculo anterior que conservar. Na aquisição originária, não há transmissão de um sujeito para o outro de modo que o adquirente recebe a coisa imóvel livre de limitações ou vícios que eventualmente a maculavam, como ocorre nos casos da usucapião e na acessão.

Na aquisição derivada não há o rompimento dessa macula anterior na medida em que há a transmissão de um sujeito para outro com os mesmos atributos e eventuais limitações já existentes na propriedade.

A propriedade imóvel poder ser adquirida pelo registro do título translativo, pela usucapião, pela acessão e pelo direito hereditário.

Na aquisição pelo registro do título e pelo direito hereditário a propriedade é recebida com as mesmas limitações e máculas até então existentes, sendo que ambas devem ser registradas na serventia imobiliária respectiva, obedecendo fielmente aos princípios registrários que serão abordados oportunamente.

O registro translativo pode se originar de uma escritura pública de compra e venda, de escritura pública de doação, de instrumento particular de compromisso de compra e venda com força de escritura pública firmada e intermediada por instituições financeiras, de escrituras públicas de inventário e partilha quando realizadas de forma consensual e sem a existência de herdeiros menores entre outras.

Importante frisar que na aquisição por acessão que ocorre com a agregação de terras em uma propriedade que se desprendem ao longo do tempo de uma outra propriedade, também se dá de forma originária.

7 – REGISTRO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

O ordenamento jurídico brasileiro não se contenta com a simples celebração do contrato de compra e venda para que seja transferida a propriedade imóvel, uma vez que pelo contrato apenas criam-se obrigações e direitos, nos termos do artigo 481 do Código Civil.

Para a transferência do domínio a legislação civil exige o registro do título translativo na respectiva serventia imobiliária, consoante determina o artigo 1.245 do Código Civil.

Assim, somente é proprietário de bem imóvel aquele que consta como titular no registro de imóvel, verificável a partir da certidão de matrícula que é criada para cada bem imóvel.

Importante esclarecer que é a Lei de Registro Públicos (Lei nº 6.015/73) e no Estado de São Paulo, as Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça que regulamentam quais atos são sujeitos a registro.

Oportuno frisar que a matrícula pode ser vista como o “extrato vital” do imóvel, já que nela se observa sua descrição, todos os atos translativos, bem como todas as alterações que se fizerem necessárias no imóvel.

Todos estes atos registrários obedecem, além da Lei nº 6.015/73 e das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça, à inúmeros princípios que serão pormenorizadamente abordados a seguir.

Vale lembrar que a lei que instituiu a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel (Lei nº 9.514/97) também exige o registro do seu título, disciplinando tal obrigação no seu artigo 23 que assim dispõe “Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título”.

8 – PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL

Os princípios registrários visam dar segurança jurídica às operações imobiliárias na medida em que explicitam de forma pormenorizada e organizada como e de que forma os títulos devem ser registrados.

Os princípios registrários podem ser resumidos em princípio da publicidade, princípio da força probante ou presunção, princípio da legalidade, princípio da territorialidade, princípio da continuidade, princípio da prioridade, princípio da especialidade e princípio da instância.

O princípio da publicidade é afeto a toda organização administrativa do Estado e vem estampada no “caput” do artigo 37 da Constituição da República, não sendo diferente no sistema registral brasileiro que exige a publicidade de todos os atos registrários, permitindo a qualquer pessoa o acesso a certidões imobiliárias sem a necessidade de motivação do seu interesse, conforme dita o artigo 17 da Lei de Registros Públicos.

Pelo princípio da força probante (fé-pública) ou presunção tem-se que os registros têm força probante e gozam da presunção de veracidade, presumindo-se proprietário aquele que do registro consta, cuja presunção é relativa, isto é, até que o contrário se prove.

Corrobora tal assertiva o artigo 1.247 do Código Civil “Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule”, acrescentando o § 2º do artigo 1.245 que “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”.

Oportuno mencionar que há no direito brasileiro somente uma hipótese de presunção absoluta do registro prevista no artigo 277 da Lei de Registros Públicos que dispõe sobre o sistema *Torrens*, aplicável somente para imóveis rurais que deve se submeter ao procedimento contencioso com o chamamento (citação) de todos os interessados, sendo ao final julgado por sentença.

O princípio da legalidade também estampado no “caput” do artigo 37 da Constituição Federal que rege toda a Administração Pública, não poderia ser excluída do

sistema registrário, pois exige do Oficial Registrador a obrigação de verificar a legalidade do título apresentado a registro.

É claro que não cabe ao Oficial Registrador analisar eventuais vícios de consentimento constantes no título, mas tão somente analisar os aspectos intrínsecos e extrínsecos, ressalvadas algumas opiniões em contrário que admitem a análise de vícios de consentimento.

Importante mencionar que todos os títulos apresentados na Serventia Imobiliária são prenotados e posteriormente são qualificados para serem registrados ou não. Esta prenotação serve como ordem cronológica de apresentação do título, isto é, quem primeiro apresentar o título, se positiva a qualificação, terá ele registrado.

Caso o título receba qualificação negativa, receberá o apresentante uma nota devolutiva discriminando todas às exigências a serem satisfeitas e, caso ele discorde, poderá suscitar dúvida ao registrador que encaminhará o pedido ao juiz corregedor que apreciará o pedido, nos termos do artigo 198 da Lei de Registros Públicos.

Proferida a decisão desfavorável e ainda não se conformando o apresentante, poderá interpor recurso que será, se em São Paulo, dirigida ao Conselho Superior da Magistratura que é composto por sete desembargadores, dentre eles o Presidente do Tribunal de Justiça, o Vice-Presidente, o Corregedor-Geral da Justiça, o Presidente da Seção de Direito Privado, o Presidente da Seção de Direito Público, o Presidente da Seção de Direito Criminal e o Decano.

Oportuno frisar que se o apresentante suscitar a dúvida, mas o registrador se negar a encaminhar ao juiz corregedor, poderá ele, embora inexista previsão legal, apresentar a dúvida diretamente ao corregedor (dúvida inversa), que geralmente é apreciada em virtude da aplicação do princípio da economia processual.

O princípio da territorialidade pode ser extraído do artigo 169 da Lei nº 6.015/73 que determina que o registro só pode ser realizado na circunscrição imobiliária da situação do imóvel, diferente da lavratura da escritura pública que pode ser efetuada em qualquer Serventia de Notas de qualquer localidade.

O princípio da continuidade, um dos mais importantes princípios dos registros públicos, está disciplinado no artigo 195 da Lei nº 6.015/73, que determina que somente é

admitido o registro de um título se a pessoa que nele consta como alienante coincide com a figura do proprietário.

Este princípio vem a regular a continuidade do registro de modo a preservar a segurança jurídica, impedindo que sejam registrados títulos translativos que não demonstrem ser o proprietário o alienante.

O princípio da prioridade dispõe sobre a regularidade da apresentação dos títulos na medida em que admite o registro daquele que primeiro apresentar o título (ordem cronológica). Caso sejam apresentados dois títulos no mesmo dia, será registrado, se positivo a qualificação, aquele que primeiro for prenotado.

Importa anotar que se o primeiro título for devolvido para satisfação de exigências, durante o prazo de trinta dias, o segundo título não poderá ser registrado, pois o primeiro pode cumprir as exigências feitas na nota devolutiva.

O princípio da especialidade determina ao Oficial Registrador a verificação minuciosa da individualização do bem a ser registrado, de modo a retratar fielmente os dados geográficos, indicando as metragens e as confrontações.

Este princípio insculpido no artigo 225 da Lei dos Registros Públicos tem por escopo proteger o registro de equívocos que possam acarretar confusão entre as propriedades, evitando prejuízos aos seus titulares.

O último princípio citado é o da instância que preconiza a proibição do Oficial Registrador a proceder a registros de ofício, pois deve sempre ser provocado pela parte (artigo 13 da Lei nº 6.015/73), se assemelhando ao princípio da inércia afeta aos magistrados que também devem ser provocados.

Oportuno esclarecer que todos estes princípios deverão ser observados ao se proceder ao registro de qualquer título aquisitivo de modo a garantir a necessária segurança jurídica.

9 - CONCLUSÃO

O direito de propriedade como direito absoluto que era, passou a ser relativizado na medida em que a Constituição Federal começou a exigir do seu titular a obediência ao princípio da função social da propriedade.

O titular do imóvel pode usar, gozar, dispor e reivindicar o direito de propriedade de quem quer que injustamente a possua ou a detenha, entretanto, deve obedecer certas limitações, como por exemplo, obediência às posturas impostas pelo poder público (lei de zoneamento, proibição de construir paredes divisórias muito alta, proibição de construção de imóvel sem o recuo mínimo do passeio, etc).

Pela importância desse direito real que é a propriedade, o qual traz segurança à pessoa e à família, já que se trata de moradia, o legislador regulamentou pormenorizadamente a sua forma de aquisição, bem como a forma em que se dá o registro do título translativo de propriedade.

No Estado de São Paulo, o Oficial Registrador ao receber um título para registro, além de observar os ditames da Lei dos Registros Públicos, também deve obedecer as Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça.

Isso tudo no intuito de estabelecer uma melhor segurança jurídica para qualquer pessoa que queira adquirir uma propriedade imóvel, uma vez que basta pedir uma certidão da matrícula do imóvel que pretende comprar, para se certificar de todo o histórico do imóvel.

Com a certidão da matrícula em mãos, o eventual adquirente poderá observar entre outras coisas, qual a metragem exata do imóvel, se sobre ele pesa algum direito real de garantia ou de fruição, quem é o proprietário ou proprietários etc.

Oportuno frisar que todo este cuidado registrário provém exatamente dos princípios do direito registral (princípio da publicidade, princípio da força probante ou presunção, princípio da legalidade, princípio da territorialidade, princípio da continuidade, princípio da prioridade, princípio da especialidade e princípio da instância), os quais devem, repise-se, fielmente ser observados pelo Oficial Registrador.

A título de curiosidade, importante frisar que os princípios registrários têm até certa associação com o processo civil, pois para garantir um crédito em face de um devedor que detém um imóvel, é possível realizar a averbação premonitória na sua matrícula, dando-se publicidade a todos do ato de constrição, bem como para garantir o direito de prioridade do credor no recebimento do seu crédito.

REFERÊNCIAS

CAHALI, Yussef Said. *Mini códigos civil*. 16ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

CINTRA, Antonio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Teoria geral do processo*. 29ª edição. São Paulo: Malheiros, 2013.

DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. *Alienação fiduciária de bens imóveis*. 3ª edição. São Paulo: Método, 2010.

DINIZ, Maria Helena. *Código civil anotado*. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Sinopses jurídicas vol. 06 tomo I direitos das obrigações contratos*. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil vol. 01 esquematizado parte geral, obrigações e contratos*. 4ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil vol. 05 – direito das coisas*. 10ª edição. São Paulo: Saraiva, 2015.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Direito processual civil esquematizado*. 3ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*. 4ª ed. Curitiba: Juruá Editora, 2009.

LISBOA, Roberto Senise. *Contratos difusos e coletivos – a função social dos contratos*. 4ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de direito civil vol. 3. Direito das coisas*. 44ª edição. São Paulo: Saraiva, 2015.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade; *Código de processo civil comentado e legislação extravagante*. 13ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

REVISTA DO ADVOGADO. *Contratos*. São Paulo: Nº 116, 2012.

SANTOS, Moacyr Amaral dos. *Primeiras linhas de direito processual civil vol. 1*. 29ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

SILVA, Fabio Rocha Pinto e. *Garantias imobiliárias em contratos empresariais - hipoteca e alienação fiduciária*. 1ª edição. São Paulo: Almedina, 2014.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito civil vol. 4. Direito das coisas*. 7ª edição. São Paulo: Método, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil vol. 5. Direitos reais*. 15ª edição. São Paulo: Atlas, 2015.

WALD, Arnoldo. *Direito civil vol. 4. Direitos das coisas*. 14ª edição. São Paulo: Saraiva, 2015.