

**MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO**

Registrador imobiliário em Araçatuba, São Paulo. Mestre em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUCSP. Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade de Córdoba, Espanha e Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUCMINAS. Membro da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário – ABDRI. Participou da Comissão examinadora do 8.º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo (2012).

**TEORIA GERAL DO  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

**Estrutura e Função**

**Sergio Antonio Fabris Editor**  
Porto Alegre / 2016

© Marcelo Augusto Santana de Melo

### CATALOGAÇÃO NA FONTE

M528t Melo, Marcelo Augusto Santana de  
Teoria geral do registro de imóveis : estrutura e  
função / Marcelo Augusto Santana de Melo. – Porto  
Alegre : Sergio Antonio Fabris Ed., 2016.  
263 p. ; 15,5 x 22 cm.

ISBN 978-857525-656-5

1. Registro de Imóveis : Brasil. 2. Imóvel : Com-  
pra e Venda : Brasil. 3. Boa-Fé : Brasil. 4. Direito  
Notarial : Brasil. I. Título.

CDU – 347.235(81)

Bibliotecária Responsável : Inês Peterle, CRB-10/631.

Diagramação e Arte:

PENA – Composição e Arte  
Fone: (51) 3434-2641  
CNPJ 94618667/0001-04  
Porto Alegre

Reservados todos os direitos de publicação, total ou parcial, à  
SERGIO ANTONIO FABRIS EDITOR  
Rua Riachuelo, 1238  
CEP 90010-273  
Fone: (51) 3227-5435 (Geral)  
email: [fabriseditor@terra.com.br](mailto:fabriseditor@terra.com.br)  
[www.fabriseditor.com.br](http://www.fabriseditor.com.br)  
Porto Alegre - RS

## SUMÁRIO

LISTA DE SIGLAS .....	13
APRESENTAÇÃO.....	15
NOTAS DO AUTOR.....	17
1. INTRODUÇÃO .....	21
2. OS PRINCÍPIOS DA APARÊNCIA E DA CONFIANÇA.....	25
2.1. Luhmann e a Confiança .....	30
3. BOA-FÉ SUBJETIVA E OBJETIVA.....	35
4. A SEGURANÇA JURÍDICA.....	43
5. NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO. COMPRA E VENDA.....	49
6 PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E O REGISTRO DE IMÓVEIS (FUNÇÃO SOCIAL).....	53
6.1. Propriedade Imobiliária e sua Função Social .....	53
6.2. Função Social da Propriedade.....	55
6.3. Registro de Imóveis .....	61
6.4. O Oficial de Registro de Imóveis.....	64
7. INTRODUÇÃO AOS PRINCIPAIS SISTEMAS DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (CONSENSUALISMO CONTRATUAL E INSCRIÇÃO).....	69
7.1. Fontes Históricas .....	72
7.1.1 Transferência da propriedade imobiliária no Egito .....	73
7.1.2. Transmissão da propriedade imobiliária na Grécia.....	74

7.1.3. Transmissão da propriedade imobiliária no direito romano.....	75
<i>Mancipatio</i> .....	77
<i>In iure cessio</i> .....	78
<i>Traditio</i> .....	78
7.2. Feudalismo .....	79
7.3. Sistema Alemão (Inscrição).....	81
7.3.1. Gewere.....	81
7.3.2. Publicidade registral na Alemanha.....	83
7.4. Sistema Espanhol (Inscrição).....	88
7.5. Sistema Francês (Consensualismo).....	92
7.6. Sistema Português (Consensualismo).....	95
7.7. O Sistema de Transmissão da Propriedade Imobiliária no Brasil (das Ordenações até o Código Civil de 1916).....	98
7.7.1. Do descobrimento à República Velha .....	98
7.7.2 Código Civil de 1916.....	103
8. CÓDIGO CIVIL DE 2002 (DIREITO REGISTRAL MATERIAL).....	113
8.1. Publicidade Registral .....	117
8.2. Publicidade e Clandestinidade, Sagrado e Profano .....	120
8.3. Princípio da Legitimação .....	122
8.4. Princípio da Fé-Pública Registral.....	125
8.5. Fundamentos do Princípio da Inoponibilidade .....	127
Fundamentos do princípio da inoponibilidade .....	131
Exceções ao princípio da inoponibilidade.....	132
Inoponibilidade absoluta em empreendimentos imobiliários ..	136
8.6. Princípio da Prioridade .....	138
8.7. Princípio da Inatacabilidade. Registro Torrens .....	141
9. O REGISTRO. LEI Nº 6.015/73 (DIREITO REGISTRAL FORMAL) ..	153
9.1. Princípio da Legalidade ou Qualificação Registral .....	154
9.1.1. Natureza Jurídica .....	156
9.1.2. Fundamento e efeitos da qualificação .....	165
9.1.3. O recurso ou irresignação face à qualificação negativa .	168
9.2. Outros Princípios Registrários que Conferem Característica ao Sistema Registral Brasileiro .....	170
9.2.1. Princípio da continuidade ou trato sucessivo.....	172
9.2.2. Princípio da disponibilidade.....	175
9.2.3. Princípio da instância ou solicitação .....	175
9.2.4. Princípio da especialidade ou determinação .....	176

10. INVALIDADE E INEFICÁCIA DO CONTRATO E SUA RELAÇÃO	
COM O REGISTRO .....	183
10.1. Retroatividade.....	187
10.2. Efeitos do Negócio Jurídico Nulo e Anulável .....	188
10.3. Abstração.....	192
10.4. Anulação do registro em decorrência de invalidade do negócio causal .....	194
10.5. Representação estatística das ações de nulidade, anulação e evicção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo .....	198
10.6. Anulação do Registro em Decorrência de Vício Formal-Registrário.....	199
10.7. O Sistema Processual e Sua Comunicação com o Registro de Imóveis .....	201
10.7.1. Fraude contra credores. Fraude de execução. Súmula 375 do STJ. Boa-Fé e Registro. Penhora.....	202
10.7.2. Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça .....	209
10.8. Averbação Cautelar de Distribuições de Ações (Art. 828 do Código de Processo Civil de 2015).....	213
10.9. Boa-Fé Objetiva e Registro. Oponibilidade. Publicidade de Ações no Registro de Imóveis. Efeito da Concentração .....	218
10.9.1. Publicidade de ações no Registro de Imóveis.....	218
10.9.2. Certidão de feitos ajuizados em escrituras .....	220
10.10. Boa-Fé Objetiva, Inoponibilidade e Registro .....	222
10.11. Averbação Cautelar de Proposituras de Ações Judiciais no Registro de Imóveis. Regime Jurídico da Lei nº 13.097, de 19 de Janeiro de 2015.....	226
10.12. Efeito da Concentração .....	229
10.13. Usucapião Tabular. Nulidade Registral Mitigada. § 5.º do Art. 214 da Lei 6.015/73. Proteção à Aquisição a Non Domino (Uasucapião).....	233
10.14. A Aquisição a Non Domino .....	236
10.15. Evicção .....	241
10.16. Indisponibilidade de Bens e Direitos.....	243
11. A EFETIVIDADE DO DIREITO. REGISTRO DE IMÓVEIS (DA ESTRUTURA À FUNÇÃO).....	247
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	251
REFERÊNCIAS .....	255