

**Marcelo Augusto Santana de Melo**

**Teoria geral  
do REGISTRO  
de IMÓVEIS  
ESTRUTURA E FUNÇÃO**

**2<sup>a</sup>**

**edição**

**revista e atualizada**

**2023**



www.editorajuspodivm.com.br

Rua Canuto Saraiva, 131 – Mooca – CEP: 03113-010 – São Paulo – São Paulo

Tel: (11) 3582.5757

• Contato: <https://www.editorajuspodivm.com.br/central-de-relacionamento>

**Copyright:** Edições JusPODIVM

**Capa:** Maitê Coelho

**Diagramação:** Marcelo S. Brandão ([santibrando@gmail.com](mailto:santibrando@gmail.com))

• A Editora JusPODIVM passou a publicar esta obra a partir da 2.ª edição.

M528t Melo, Marcelo Augusto Santana de  
Teoria Geral do Registro de Imóveis - Estrutura e Função / Marcelo Augusto  
Santana de Melo – 2.ed., rev., atual. e ampl. - São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

288 p.

Inclui Bibliografia

ISBN: 978-85-442-4478-4

1. Direito Notarial e Registral. 2.Registro de Imóveis  
I. Melo, Marcelo Augusto Santana de. II. Título

CDD 341.411

BIBLIOTECÁRIA RESPONSÁVEL

Ana Carolina Ribeiro Mois – CRB7 – RJ 007348/0

Todos os direitos desta edição reservados a Edições JusPODIVM.

É terminantemente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a expressa autorização do autor e das Edições JusPODIVM. A violação dos direitos autorais caracteriza crime descrito na legislação em vigor, sem prejuízo das sanções civis cabíveis.

2.ª ed., 2.ª tir.: jul/2023.

# SUMÁRIO

<b>Agradecimentos</b> .....	<b>7</b>
<b>Apresentação</b> .....	<b>9</b>
<b>Notas do autor</b> .....	<b>11</b>
<b>Lista de siglas</b> .....	<b>15</b>
<b>1. Introdução</b> .....	<b>21</b>
<b>2. Os princípios da aparência e da confiança</b> .....	<b>25</b>
2.1. Luhmann e a confiança .....	29
<b>3. Boa-fé subjetiva e objetiva</b> .....	<b>35</b>
<b>4. A segurança jurídica</b> .....	<b>43</b>
<b>5. Negócio jurídico. Contrato. Compra e venda</b> .....	<b>49</b>
5.1. Teoria Geral dos Contratos e o Registro de Imóveis ...	49
5.2. Compra e venda .....	52
<b>6. Propriedade imobiliária e o registro de imóveis (função social)</b> .....	<b>55</b>
6.1. Propriedade imobiliária e sua função social .....	55
6.2. Função social da propriedade .....	57
6.2.1. O declínio da noção unitária de propriedade ...	64
6.3. Registro de Imóveis .....	66
6.3.1. O diálogo das fontes e o Registro de Imóveis ...	70
6.4. O Oficial de Registro de Imóveis .....	72
6.5. A tecnologia e o Registro de Imóveis .....	77

<b>7. Introdução aos principais sistemas de transmissão da propriedade imobiliária (consensualismo contratual e inscrição) .....</b>	<b>79</b>
7.1. Fontes históricas .....	82
7.1.1. Transferência da propriedade imobiliária no Egito .....	83
7.1.2. Transmissão da propriedade imobiliária na Grécia .....	85
7.1.3. Transmissão da propriedade imobiliária no direito romano .....	85
7.2. Feudalismo .....	89
7.3. Sistema alemão (Inscrição) .....	91
7.3.1. Gewere .....	91
7.3.2. Publicidade registral na Alemanha .....	92
7.4. Sistema espanhol (Inscrição) .....	97
7.5. Sistema francês (Consensualismo) .....	102
7.6. Sistema português (Consensualismo) .....	104
7.7. O sistema de transmissão da propriedade imobiliária no Brasil (das Ordenações até o Código Civil de 1916) .....	107
7.7.1. Do descobrimento à República Velha .....	107
7.7.2. Código Civil de 1916 .....	112
<b>8. Código Civil de 2002 (Direito Registral Material) .....</b>	<b>121</b>
8.1. O extrato eletrônico e o sistema registral brasileiro ..	125
8.2. Publicidade registral .....	129
8.2.1. A certidão como forma de exteriorização da publicidade do registro .....	132
8.2.2. Publicidade registral e o direito à proteção dos dados pessoais .....	134
8.2.3. Publicidade e clandestinidade, sagrado e profano .....	135
8.3. Princípio da legitimação .....	137
8.4. Princípio da fé pública registral .....	140

8.5.	Princípio da inoponibilidade .....	142
8.6.	Princípio da prioridade .....	154
8.7.	Princípio da inatacabilidade. Registro Torrens .....	157
<b>9.</b>	<b>O registro. Lei nº 6.015/1973 (Direito registral formal) ....</b>	<b>169</b>
9.1.	Princípio da legalidade ou qualificação registral .....	171
9.1.1.	Natureza jurídica .....	173
9.1.2.	Fundamento e efeitos da qualificação .....	182
9.1.3.	O recurso ou irresignação em face da qualificação negativa .....	186
9.1.4.	Os limites da qualificação registral .....	188
9.2.	Outros princípios registrários que conferem característica ao sistema registral brasileiro .....	191
9.2.1.	Princípio da continuidade ou trato sucessivo .....	193
9.2.2.	Princípio da disponibilidade .....	196
9.2.3.	Princípio da instância ou solicitação .....	196
9.2.4.	Princípio da especialidade ou determinação .....	197
9.2.5.	Cindibilidade do título .....	203
<b>10.</b>	<b>Invalidade e ineficácia do contrato e sua relação com o registro .....</b>	<b>205</b>
10.1.	Retroatividade .....	209
10.2.	Efeitos do negócio jurídico nulo e anulável .....	210
10.3.	Abstração .....	214
10.4.	Anulação do registro em decorrência de invalidade do negócio causal .....	216
10.5.	Representação estatística das ações de nulidade, anulação e evicção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo .....	220
10.6.	Anulação do registro em decorrência de vício formal-registral .....	221
10.7.	O sistema processual e sua comunicação com o Registro de Imóveis .....	223

10.7.1. Fraude contra credores. Fraude de execução. Súmula 375 do STJ. Boa-Fé e Registro. Penhora .....	224
10.7.1.2. Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça .....	230
10.8. Averbação cautelar de distribuições de ações (Art. 828 do Código de Processo Civil de 2015) .....	234
10.9. Boa-fé objetiva e registro. Oponibilidade. Publicidade de ações no Registro de Imóveis. Efeito da concentração .....	239
10.9.1. Publicidade de ações no Registro de Imóveis ...	239
10.9.2. Certidão de feitos ajuizados em escrituras ...	241
10.10. Boa-fé objetiva, inoponibilidade e registro .....	243
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 .....	247
10.12. Efeito da concentração .....	249
10.13. Usucapião tabular. Nulidade registral mitigada. § 5º do Art. 214 da Lei nº 6.015/1973. Proteção à aquisição <i>a non domino</i> (usucapião) .....	255
10.14. A aquisição <i>a non domino</i> .....	259
10.15. Evicção .....	263
10.16. Indisponibilidade de bens e direitos .....	266
<b>11. A efetividade do direito. Registro de imóveis (da estrutura à função) .....</b>	<b>269</b>
<b>12. Considerações Finais .....</b>	<b>273</b>
<b>Referências .....</b>	<b>277</b>