

Registro de imóveis: formalismo ou segurança jurídica

Mariana Ballestero Sales Vieira

Estudante do 5º ano da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo.
Participante dos cursos “Cautela na Compra e Venda de Bem Imóvel”,
promovido nesta Faculdade e “Panorama Geral das Alterações do Código Civil”, promovido
pelo Colégio Notarial do Brasil; Atuou como Estagiária de Direito na Procuradoria
do Patrimônio Imobiliário da cidade de São Bernardo do Campo.

Resumo: Este artigo traz como tema central a necessidade do registro da propriedade imóvel, discorrendo sobre seus conceitos e fundamentos legais. Também aborda suas finalidades específicas, seus efeitos no mundo jurídico e os princípios que norteiam a matéria, principalmente com vistas à publicidade conferida pelos assentamentos. Analisando finalmente como o registro imobiliário contribui para a segurança nos negócios jurídicos que envolvem a propriedade imóvel.

Palavras chave: registro imobiliário; publicidade; fim da informalidade; certeza nos negócios jurídicos.

Introdução

Este artigo tem por objetivo principal discorrer sobre o papel do registro de imóveis na sociedade contemporânea.

A presente pesquisa compõe-se de 8 (oito) seções. Na primeira delas analisamos de forma breve o conceito de registros públicos e o conceito de registro de imóveis.

A segunda seção destina a uma abordagem histórica do instituto do registro de imóveis no Brasil, desde o Brasil colônia até os dias atuais, seguida pela seção que aborda as finalidades e os efeitos práticos dos atos de registro de imóveis.

Na seção seguinte discorremos sobre todos os princípios fundamentais atinentes ao registro imobiliário, conceituando cada um deles.

A quinta seção aborda a questão da segurança jurídica. Para, na sexta seção, tratamos da necessidade da segurança trazida pelo registro da propriedade imóvel.

Encerramos o presente artigo com uma conclusão pragmática acerca do tema e as referências bibliográficas.

O que são registros de imóveis?

A Constituição Federal Brasileira dispõe no artigo 22, inciso XXV, sobre competência privativa da União para legislar em matéria de registros públicos. Referida competência também já havia sido fixada na Constituição anterior, dessa forma, no exercício desta competência foi editada a Lei Federal n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos, que dispõe sobre o sistema dos assentamentos, e foi recepcionada pela nova ordem constitucional.

Entretanto, a simples leitura das normas supracitadas não nos esclarece o conceito de "registros públicos", tampouco nos fornece o conceito de "registro de imóveis".

Para uma melhor apresentação do tema, em um primeiro momento conceituaremos registros públicos, gênero do qual decorre a espécie registro de imóveis, objeto da presente pesquisa.

Segundo o tratadista Serpa Lopes, o registro consiste na menção de certos atos ou fatos, exarada em registros especiais, por um oficial público, quer à vista dos títulos que lhe são apresentados, quer em face de declarações, escritas ou verbais, das partes interessadas, podendo servir de meio de prova especial ou atuar como um simples processo de conservação de um documento.¹

O mesmo tratadista esclarece que a função dos registros públicos consiste em tornar conhecidas certas situações jurídicas, constituindo-se, ao mesmo tempo, em defesa e elemento de garantia. Principalmente quando tais situações se refletem nos interesses de terceiros, ou mais do que isso, quando as situações exigem ser respeitadas por terceiros, clamando por uma sistemática eficaz hábil a possibilitar o conhecimento *erga omnes*.

No mesmo sentido, o doutrinador Washington de Barros Monteiro define o registro como sendo um conjunto de atos autênticos, que se destinam a ministrar prova segura e certa do estado das pessoas. Isto é, o registro fornece meios probatórios fidedignos, cuja essência repousa na publicidade, que lhe é inerente. E esta tem a função específica tanto de provar a situação jurídica do registrado como também torná-la conhecida de terceiros.²

¹ SERPA LOPES, 1955

² MONTEIRO, 1974

O registrador Marcelo Augusto Santana de Melo em seu artigo “Breves Anotações sobre o Registro de Imóveis”, transcrevendo as palavras do doutrinador Aguiar Vallim, define registro de imóveis como “serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos”³

E ainda, acompanhando os ensinamentos de Silvio Rodrigues, podemos concluir que o registro de imóveis acompanha a vida dos direitos reais sobre a propriedade imobiliária⁴.

O registro de imóveis consiste, enfim, em um verdadeiro sistema, criado pela lei, para dar a idéia da situação atual do patrimônio imobiliário e acompanhar-lhe as modificações posteriores.

Entretanto, cabe salientar que esta modalidade registrária não somente transcreve a situação jurídica dos imóveis, mas também, por ser dotado de eficácia constitutiva, dá origem ao próprio direito real, conforme disposto no Código Civil, artigo 1.245, os bens imóveis se adquirem ordinariamente *inter vivos* mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis. Isto significa que enquanto não se procede o registro do título translativo na referida Serventia, o alienante continua presumidamente como dono do imóvel, nos termos do § 1º, do artigo 1.245, do Código Civil.

Para corroborar a nossa opinião trazemos a definição de PAULO ROBERTO DE CARVALHO RÊGO, “o Registro de Imóveis é, como órgão auxiliar do Direito Civil, destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhes oponibilidade a tercei-

ros, com ampla publicidade e destinado ao controle, cadastro, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade.”⁵

Breve relato histórico dos Registros de Imóveis no Brasil

Vigorou no Brasil, até a sua independência em 1822, o Regime das Sesmarias. Somente em 1850, com a edição da Lei nº 601 e seu Regulamento nº 1.318, em 1854, a posse foi legitimada. De acordo com este regime, todas as posses que fossem levadas ao livro da Paróquia Católica (Registro do Vigário) eram separadas do domínio público, tendo caráter obrigatório o registro das posses dos possuidores de terras devolutas. No entanto, o Registro do Vigário possuía um caráter de mero controle possessório, tanto é que não se pode fazer prova do domínio tendo como único fundamento o registro do vigário, sendo necessário para obtenção do domínio a propositura de ação discriminatória.⁶

Com a edição da Lei nº 1.237 foi criado o Registro Geral, que substituiu o antigo regime da tradição pela transcrição como modo de transferência da posse, continuando o contrato a gerar efeitos obrigacionais. Mas a transcrição no Registro Geral não constituía prova, nem mesmo relativa, de propriedade.

Sucederam esta Lei o Decreto n. 169-A e seu Regulamento e também o Decreto nº 370, mas nenhuma alteração substancial fora verificada.

O Registro Geral foi substituído pelo Código Civil de 1916, instituindo a sistemática dos Registros de Imóveis, mantendo-se a transcrição, mas atribuindo ao registro o efeito comprobatório (*juris tantum*).

³ Vallim, apud. MELO, 2006

⁴ RODRIGUES, 1976

⁵ RÊGO, 2006

⁶ *Op. Cit*

Com o Regulamento da Lei nº 4.827, de 1924, consubstanciado no Decreto nº 18.542, de 1928, restou finalmente contemplado no nosso sistema o princípio da continuidade, que estudaremos mais adiante.

Subseqüentemente, foi editado o Regulamento n. 4.857 de 1939, que corrigiu, na nossa opinião de forma acertada, a terminologia que até então vinha sendo adotada. O referido Regulamento separou os atos sujeitos à transcrição (referentes aos atos de transmissão da propriedade) e inscrição (constituição de ônus reais).

Em 1973 com a edição da Lei nº 6.015, notamos o grande aperfeiçoamento de toda a sistemática registrária, no que tange ao Registro de Imóveis, o diploma legal reuniu todos os princípios norteadores do registro de imóveis, implantando a matrícula, que nos fornece a perfeita descrição do imóvel registrado, e descreve suas alterações posteriores.

O Novo Código Civil conferiu maior importância aos registros públicos, ratificando a importância do registro de imóveis, mas em linhas gerais não inovou em nada o antigo regime.

Finalidades e Efeitos dos Registros Públicos

Primeiramente estudemos os fins dos registros públicos, de forma genérica, previstos no artigo 1º da Lei de Registros Públicos, caput, são eles: autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

A autenticidade é a qualidade daquilo que é verdade, confirmado por ato de autoridade, pessoa dotada de fé pública. O registro cria então presunção de verdade. Entretanto, o que é autêntico é o registro em si, uma vez que o registrador somente recebe a declaração de terceiros e a examina de acordo com critérios meramente formais. Assim, de certa forma, o registro não alcança a finalidade que a Lei lhe impõe, pois só o próprio

registro é autêntico, e não o negócio causal ou ato jurídico que lhe deu origem⁷.

No que tange à segurança jurídica, que é de fato o tema central deste artigo, ela significa, em verdade, a libertação do risco. A cada dia o nosso sistema registrário se aperfeiçoa, e seu poder de controle tem se revelado um repositório firme e completo de informações, ou pelo menos, é o que a Lei objetiva. Com os registros públicos temos então os direitos assegurados.

A eficácia pode ser definida como a aptidão para produzir efeitos jurídicos, por ser dotado de publicidade, incluindo o conhecimento pelos terceiros, e por ser autêntico e seguro, o registro produz o efeito de atestar a boa-fé dos que praticam os atos jurídicos.

As finalidades atinentes ao registro de imóveis não diferem das finalidades gerais que acabamos de estudar, ou seja, garantia da autenticidade, segurança e eficácia, ressalte-se, outrossim, que o registro de imóveis é hábil a criar, instituir, declarar ou transferir direitos reais sobre imóveis, e por meio das averbações, relata as modificações jurídicas posteriores, tanto do imóvel em si, como também do titular do direito real.

Concluimos assim que, embora dotado de efeitos comprobatórios, porque o registro atesta a veracidade e existência dos negócios e declarações para ele transpostos, e também efeitos publicitários, que é uma característica lógica e instantânea do registro, a sua principal peculiaridade são os seus efeitos constitutivos. Pois o registro se mostra essencial à constituição de um direito, isto é, nas palavras de Ceneviva, "sem o registro o direito não nasce". Assim é que nas relações entre vivos a transferência da propriedade imóvel depende do registro, com efeito constitutivo, gerando, ao mesmo tempo, publicidade e oponibilidade perante terceiros, como já bem dizia o velho ensinamento *quem não registra, não é dono*⁸.

⁷ CENEVIVA, 2002

⁸ Ceneviva

Excetuamos, por óbvio, as expressas disposições do Código Civil e legislações infraconstitucionais acerca da usucapião, que pela observância do sistema romano, preceitua “*traditionibus et usucapionibus domina rerum, non nudis pactis transferuntur*”, isto é, “o domínio da coisa transfere-se por tradição e usucapião, jamais por simples pactos”.

Princípios dos Registros de Imóveis

Para que o registro alcance as finalidades a que ele se destina é obrigatório que se pautem por algumas diretrizes, diretrizes estas que foram contempladas pela edição da Lei de Registros Públicos. Passemos então a uma análise sintética dos princípios fundamentais dos registros de imóveis, a partir dos quais interpretamos todos os atos praticados concernentes a ele.

Partimos dos princípios mais genéricos concernentes a todas as espécies de registros públicos, para mais adiante enfatizar aqueles que julgamos mais importantes para o tema em comento, lembrando que é quase impossível conceituar um princípio sem invocar um outro, uma vez que todos eles se encontram íntegros:

1. Princípio da fé pública: O registro, não só o de imóveis, deve ser autêntico para que seu conteúdo seja universalmente conhecido, e mais do que isso, não basta ser por todos conhecido, tem de ser por todos acreditado, por isso deve ser praticado por funcionários providos de autoridade legal para tanto. João Mendes Neto, ao prefaciar o livro “Órgãos da Fé Pública”, de autoria de João Mendes de Almeida Júnior, ressalta que aqueles incumbidos de certificar a verdade estão assim investidos de uma condição necessária para o bom desenvolvimento das relações jurídicas e, portanto são indispensáveis para a segurança social, este atributo indispensável é, em suma, a fé pública.

E, muito embora o artigo 236 da Constituição Federal determine que os “serviços notariais e de registro serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”, não há dúvida de que o serviço prestado é público, inclusive o ingresso na carreira se dá mediante concurso público de provas e títulos.

2. Princípio da segurança jurídica: O registro público consiste em um sistema integrado que visa garantir todos os efeitos previstos na Constituição e nas leis, impondo seus efeitos aos terceiros (particulares) e ao Estado. Isto é enquanto não lavrado o registro, pode existir o fato que lhe dera origem, entretanto, não há segurança jurídica de sua existência.⁹

Este princípio está intimamente ligado à finalidade dos registros públicos, porque, constituídos pelo Estado (dotados de fé pública) asseguram e transmitem a verdade da existência de certos atos e fatos jurídicos.

3. Princípio da publicidade: O registro torna público o seu conteúdo, criando uma cognoscibilidade ampla, ou pelo menos, a presunção dela¹⁰. Maria Helena L. Gandolfo nos ensina que o direito de propriedade e os demais direitos reais só ganham existência mediante o registro, e são dotados de efeito *erga omnes*, enquanto que os direitos obrigacionais dizem respeito somente às partes da relação jurídica, assim o registro confere ao seu titular um direito oponível contra todos.¹¹

O artigo 859, do antigo Código Civil, dispunha que o direito real presume-se pertencer à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu, é o que chamamos de presunção *juris tantum*, e, embora não haja dispositivo correspondente no atual Código Civil, podemos ainda concluir que o registro confere ao direito adquirido uma publicidade material, ou constitutiva.

⁹ NALINI, 1998

¹⁰ CENEVIVA, 2002

¹¹ GANDOLFO, 2002

Teixeira de Freitas, citado por Nicolau Balbino Filho, explica que a publicidade confere firmeza às aquisições, facilitando as transmissões, deste modo, a propriedade proporciona o máximo de utilidade ao seu titular, assegurando ao mesmo as vantagens econômicas advindas da certeza do direito¹².

4. Princípio da continuidade: De acordo com Afrânio de Carvalho em relação a cada imóvel, deve existir uma cadeia de titularidade, a vista da qual temos garantida a segurança jurídica¹³. Por este princípio não basta apenas que o imóvel esteja matriculado, é necessário que aquele que no título figure como outorgante também seja o seu titular na tábua registrária. Assim as transmissões se sucedem derivando umas as outras. Cabendo exceção somente no que concerne às chamadas aquisições a título originário.

5. Princípio da especialidade: A finalidade do registro imobiliário é a prática de determinados atos que atestam a situação jurídica dos imóveis, tanto em relação à sua titularidade como em relação aos ônus reais que os gravam, garantindo a publicidade dos direitos a terceiros, esse princípio observa que o imóvel registrado deve ser perfeitamente individualizado e descrito de maneira inconfundível, bem como também os contratantes devem ser identificados, lembrando que é também elemento identificador a indicação dos confrontantes. Afrânio de Carvalho afirma que “o princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”¹⁴.

6. Princípio da disponibilidade: Este princípio decorre do famoso corolário *nemo dat quod sine non habet - nemo plus jus transfere* (ninguém pode transferir mais direitos do que tem). Dessa maneira, forçoso concluir que na transferência do domínio deve-se sempre respeitar a exata propriedade do outorgante.

7. Princípio da prioridade: Consiste na estrita observância da ordem de prenotação (apresentação do título no Registro de Imóveis), isto quer dizer que protocolizado um título envolvendo determinado imóvel, e em data diversa outro título é apresentado tratando do mesmo objeto do primeiro, aquele que foi apresentado primeiramente terá preferência sobre o segundo.

8. Princípio da instância: Guardadas as exceções expressamente previstas na legislação, como por exemplo a correção de atos por omissão em erros evidentes¹⁵, o registrador somente pode agir mediante solicitação.

9. Princípio da unitariedade da matrícula: Um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez, nem uma matrícula pode descrever mais de um imóvel, assim reza o § 1º, do artigo 176, da lei de Registros Públicos, que a todo imóvel deve corresponder um única matrícula e que cada matrícula deve corresponder a um único imóvel. Não sendo possível, inclusive, abrir matrícula de parte ideal do imóvel, pois por esse princípio a matrícula deve observar a integralidade do imóvel.

10. Princípio da legalidade: Na observância desse princípio o registrador tem como obrigação proceder o exame atento dos títulos e documentos que lhe são apresentados sem, contudo, extrapolar os limites da análise dos elementos extrínsecos dos títulos, não sendo permitido ao registrador, como integrante da Administração Pública que é, se utilizar de analogia ou excepcionar a regra atinente ao caso.

Da Segurança Jurídica

A nossa Carta Magna pelo seu Preâmbulo instituiu “um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos seus direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança,

¹² BALBINO FILHO, 1976

¹³ Carvalho apud GANDOLFO, 2002

¹⁴ CARVALHO, 1976.

¹⁵ Párrafo 1º artigo 213, Lei n. 6015/73

o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem internacional, com a solução pacífica das controvérsias”. E no capítulo sobre direitos e deveres individuais e coletivos, o artigo 5º garante a todos os cidadãos e reconhece como invioláveis direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, direitos estes que se revelam fundamentais ao indivíduo em sociedade.

De acordo com Souza, segurança e justiça são valores que se completam e se fundamentam de forma recíproca, assim o mesmo autor ressalta que não há realização da Justiça (de maneira real e eficaz), se não for, concretamente, assegurado aos cidadãos o direito de ser reconhecido a “cada um o que é seu”, o que lhe cabe por ser o justo.¹⁶

Nesse compasso, vemos a necessidade da criação de mecanismos jurídicos aptos a realizar de maneira plena essa segurança garantida constitucionalmente e que é direito essencial da pessoa humana, tal como ensina Ricardo Dip, traduzindo as palavras de Siches, “o direito não nasceu como culto puro da justiça, mas para saciar uma sede de segurança”¹⁷.

Registro de Imóveis – Guardiões da Segurança Jurídica

Nos sistemas de aquisição do domínio da propriedade francês, italiano e português a propriedade se adquire *solo consensu*, ou seja, o título é suficiente para transferir a propriedade, porque os contratos são dotados de efeito translativo, negando-se a necessidade do modo de aquisição, embora o registro seja exigível para ter efeitos *erga omnes*

Diferentemente, no sistema pátrio, como já mencionamos anteriormente, para aquisição do domínio não basta a existência do título, sendo necessário um modo, o registro.

Até o presente momento discorremos sobre o conceito do registro de imóveis, suas finalidades, efeitos, os princípios a ele inerentes e também sobre a segurança jurídica, e diante disso não há como não concluir pela necessidade do registro imobiliário, senão vejamos:

A própria legislação pátria, da forma como está colocada, exige o registro para transmissão do domínio, isto é, como já vimos anteriormente, é presumidamente dono aquele que figura como titular do domínio na matrícula.

A posse e a tradição não são eficientes para gerar a publicidade que se necessita, pois não temos um efetivo direito real se este não for plenamente cognoscível. Nesse passo, se o direito não for oponível a terceiros, poderá até ser denominado real, mas não hostentará o caráter “*erga omnes*”, tendo sua existência será ignorada. E, a bem da verdade, não se pode exigir que terceiros respeitem o direito se em verdade o desconhecem.

Relembremo-nos também que a publicidade efetiva conferida pelos registros imobiliários faz também com que o Estado tome conhecimento de fatos e situações jurídicas relacionadas aos bens imóveis, contribuindo na fiscalização de recolhimento de tributos.

Nesse sentido, temos presente a necessidade de um sistema especializado, apto a conferir publicidade aos direitos reais, já que estes direitos não dizem respeito somente àquele que é o seu titular, mas também possuem a potencialidade de atingir a esfera jurídica de terceiros.¹⁸

¹⁶ SOUZA, 1996.

¹⁷ DIP, 2005

¹⁸ BRANDELLI, 2006

De tal modo, que ainda que não fosse a necessidade do registro para gerar os efeitos constitutivos, a complexidade da sociedade contemporânea clama por transações transparentes.

Lafayette Rodrigues Pereira, citado por Nicolau Balbino Filho, nos esclarece que o deslocamento do domínio de uma pessoa para outra necessita de uma manifestação visível, de um sinal exterior que ateste e afirme aquele ato diante da sociedade. Isto é da própria natureza do domínio, que como direito absoluto, obriga a todos, pode ser oposto a todos, importando, pois, que todos conheçam suas evoluções. E continua o mesmo autor argumentando que a publicidade conferida pelos registros é necessária para “prevenir as fraudes que a má-fé de uns, protegida pela clandestinidade, pudera preparar em prejuízo da boa-fé de outros”¹⁹.

E, em resposta àqueles que insistem em ver o registro imobiliário como um canal de burocracia, trazemos, novamente, à baila as lições de Ricardo Dip, no sentido de que a necessidade de segurança pode exigir a adoção de um procedimento, pois, em sentido contrário, a abdicação do sistema formal de garantia pode nos levar “à vulneração daquela segurança, e, com ela, a afronta da ordem justa”²⁰.

Essa segurança jurídica conferida pelo registro imobiliário é, então, uma necessidade social, tomemos como exemplo o caso em que a falta de um sistema registrário conferido pelo Estado, gera um para-sistema de registro de imóveis, tal como noticiado pelo Jornal “O Globo”, em 22 de Setembro de 2005, diz a reportagem que na Rocinha, favela do Rio de Janeiro, a própria comunidade criou seu órgão registrador, com base no modelo institucional já conhecido, o referido órgão atende, por dia, uma média de 5 (cinco) pessoas que dizem que-

rer “cadastrar” suas residências, e após uma vistoria para confirmar se o imóvel é da pessoa o órgão “faz o registro”, pelo preço de R\$ 40,00 (quarenta reais).²¹

Ensina Narcixo Orlandi Neto, que o registro manipula instrumentos de intervenção do Poder Público em campos onde prevalece o direito privado²², então ao se dispensar o registro imobiliário, dispensa-se também a proteção da propriedade imóvel em si.

Enfim, bem resume Ademar Fioranelli, que a “precisão do registro de imóveis no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que hão de sustentá-lo”²³.

Conclusão

Após o estudo de todos os efeitos e finalidades do registro de imóveis não há como cogitar a hipótese de sua dispensabilidade, isso seria o mesmo que ir contra a proteção do direito à propriedade e à segurança, ambos garantidos constitucionalmente.

Diante de todo o exposto, concluímos que o registro acaba por atuar de forma preventiva aos conflitos, pois é o meio mais eficaz e transparente de se firmar negócios jurídicos imobiliários, evitando inúmeras demandas judiciais, na medida em que a certeza do direito justo se instrumentaliza pelo assentamento imobiliário, que além de público, permite conferir aos cidadãos fé do seu conteúdo.

Contudo, não se pretendeu esconder os custos decorrentes do registro imobiliário, no entanto o não registro do título aquisitivo nos custa ainda mais caro, deixando a

¹⁹ BALBINO FILHO, 1976.

²⁰ DIP, 2005.

²¹ JACOMINO, 2006.

²² ORLANDI NETO, 1998.

²³ FIORANELLI, 2001.

sociedade inteira despida de armas eficazes ao combate da má-fé, o que nos relembra o adágio “*qui sentit ônus, sentire debet commodum et contra*” (quem tem direito ao cômodo, deve arcar com o incômodo que dele decorre).

Enfim, as partes contratantes e a coletividade necessitam da certeza do direito, necessitam da segurança jurídica, da

previsibilidade e da transparência das transações imobiliárias, que só são alcançadas mediante o registro. Pois, se assim não for, continuaremos a assolar o Judiciário com as tantas demandas envolvendo direitos imobiliários, as quais poderiam ter sido evitadas com a realização do registro, que, por todo o demonstrado, não é um mero formalismo, atuando, em verdade, não só como guardião do direito de cada indivíduo, mas como guardião da sociedade em si.

Bibliografia

ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de. *Órgãos da Fé Públicas*. São Paulo, Editora Saraiva, 1963.

BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de Imóveis: Doutrina – Prática - Jurisprudência*. São Paulo: Editora Atlas, 1976.

BRANDELLI, Leonardo. Publicidade Registral Imobiliária – Algumas Considerações a Respeito do Projeto de Lei n. 3.057/2000. *Boletim Eletrônico IRIB n. 2330*, São Paulo, Março/2006.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro, Editora Forense, 1976.

CENEVIVA, Walter. *Lei de Registros Públicos Comentada*, São Paulo, Editora Saraiva, 2002.

DIP, Ricardo Henry Marques. *Registro de Imóveis (Vários Estudos)*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005.

FIORANELLI, Ademar. *Direito Registral Imobiliário*, Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2001.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. *O Direito Registral Imobiliário Brasileiro Princípios Gerais, Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário*. Porto Alegre, Sergio Antonio Fabris Editor, 2002, pp. 15-42.

JACOMINO, Sérgio. O Valor do Registro – I. *Boletim Eletrônico IRIB n. 2323*, São Paulo, Março/2006.

MELO, Marcelo Augusto Santana. Breves Anotações sobre o Registro de Imóveis. *Jus Navegandi*. Disponível em <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>. Acesso em 30 mar. 2006.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito de Família*. São Paulo, Editora Saraiva, 1974.

NALINI, José Renato. Registro Civil das Pessoas Naturais: Usina de Cidadania, *Registros Públicos e Segurança Jurídica*. Porto Alegre, Sergio Antonio Fabris Editor, 1998, pp. 41-55.

ORLANDI NETO, Narciso. Registro de Imóveis – Herói ou Vilão?, *Registros Públicos e Segurança Jurídica* Porto Alegre. Sergio Antonio Fabris Editor. 1998. pp. 79-89.

PASSARELLI, Luciano Lopes. A Propósito das Críticas Recebidas quanto às Questões Registrais Imobiliárias Tratadas no PL 3.057/2000. *Boletim Eletrônico IRIB n. 2331*, São Paulo, 07mar.2006.

REGO, Paulo Roberto de Carvalho. O Registro de Títulos e Documentos: Um Instrumento Jurídico para Segurança da Sociedade, *Jus Navegandi*. Disponível em <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=3382>>. Acesso em 30 abr. 2006.

RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil; Direito das coisas*, São Paulo, Editora Saraiva, 1977.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*, Rio de Janeiro, Editora Freitas Bastos, 1955.

SOUZA, Carlos Aurélio Mota de. *Segurança Jurídica e Jurisprudencia – Um enfoque Filosófico Jurídico*, São Paulo, Editora LTR, 1996.