

O princípio da segurança jurídica e o sistema registral imobiliário brasileiro The principle of legal certainty and the Brazilian real estate registry system

Frederico Heberth Carvalho de Santana¹

v. 10/ n. 3 (2022)
Julho/Setembro

Aceito para publicação em
30/07/2022.

¹Doutorando pela Universidad
del Museo Social Argentino.

RESUMO: Neste estudo, será abordado breves considerações acerca do Direito Registral Imobiliário Brasileiro, as suas particularidades, a relação do Sistema Registral com a Segurança Jurídica, além dos benefícios que essa relação acarreta para os envolvidos nas transações imobiliárias. Para atingir o objetivo, realizou-se uma revisão de literatura por meio de publicações nos últimos 10 anos em forma de artigos científicos, Trabalhos de Conclusão de Curso, Dissertações, Teses e leis acerca do tema, encontrados nas Base de dados Bases de dados do Google Acadêmico, Banco de Teses USP, Banco de Teses e dissertações da UnB, Biblioteca Digital da Unicamp e Portal de Periódicos da CAPES. Verificou-se que a segurança jurídica proporciona estabilidade às relações sociais juridicamente tuteláveis, em face da certeza a ela inerente, bem como inibe o arbítrio e a violência e ampara às relações entre as pessoas e o Estado e entre as pessoas entre si. A segurança jurídica é garantida aos negócios imobiliários pelo registro de imóveis, viabiliza que a propriedade imobiliária seja utilizada com ativo de alto valor de garantia, diminuindo o risco dos credores, e os juros e demais encargos de uma transação financeira, beneficiando os usuários.

Palavras-Chave: Direito Registral; Segurança Jurídica; Princípios; Registro de Imóveis.

ABSTRACT: In this study, it will be addressed brief considerations about the Brazilian Real Estate Registry Law, its peculiarities, the relationship of the Registry System with the Legal Security, in addition to the benefits that this relationship brings to those involved in real estate transactions. To reach the objective, a literature review was carried out by means of publications in the last 10 years in the form of scientific articles, Course Completion Papers, Dissertations, Theses and laws on the subject, found in the Google Academic Databases, USP Thesis Bank, UnB Thesis and Dissertation Bank, Unicamp Digital Library and CAPES Periodical Portal. It was verified that legal security provides stability to social relations that can be legally protected, due to the certainty inherent to it, as well as inhibits arbitrariness and violence and supports relations between people and the State, and between people among themselves. Legal security is guaranteed to real estate business by the real estate registry, making it possible for real estate property to be used as an asset of high collateral value, reducing the risk of creditors, and the interest and other charges of a financial transaction, benefiting users.

Keywords: Registration Law; Legal Security; Principles; Real Estate Registry.

1. INTRODUÇÃO

Os serviços notariais e registrais são compostos por diversas particularidades dentro do ordenamento jurídico brasileiro e vêm sendo homogeneizados nos Estados-membros, com regulamentação e fiscalização da atividade, o que se verificou a partir da promulgação da

Magna de Carta 1988, que disciplinou os serviços, apresentando os parâmetros a serem seguidos, tais como a necessidade de concurso público para ingresso na atividade, o que retirou o caráter hereditário existente nos cartórios até então (FERREIRA, 2015).

Os serviços notariais e de registros estão presentes no ordenamento jurídico brasileiro, buscando garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, conforme está presente no art. 1º da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, em que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios) (BRASIL, 1994). A lei estabelece que:

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 2º (Vetado).

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Art. 4º Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

§ 1º O serviço de registro civil das pessoas naturais será prestado, também, nos sábados, domingos e feriados pelo sistema de plantão.

§ 2º O atendimento ao público será, no mínimo, de seis horas diárias.

Os titulares de serviços notariais e de registro também estão presentes na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que são: I – tabeliães de notas; II – tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos; III – tabeliães de protesto de títulos; IV – oficiais de registro de imóveis; V – oficiais de registro de títulos e documentos civis das pessoas jurídicas; VI – oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdição e tutelas; VII – oficiais de registro de distribuição (BRASIL, 1994). Ressalta-se que, por meio do art. 236 da Constituição Federal de 1988, a legislação destaca a necessidade de ingresso nas atividades notariais e de registro apenas através de concurso.

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. (Regulamento)

§ 1º - Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º - Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Esses profissionais são titulares dos Cartórios e particulares prestadores de serviço público através de delegação. No entanto, não são considerados funcionários públicos, tendo em vista que não fazem parte da Organização e Estrutura do Estado e tem sua atividade por meio de delegação do Estado, atuando apenas como colaboradores do Estado (PONTES, 2018).

Ressalta-se que o exercício da atividade registral deve ser regulado pelos princípios fundamentais, como o da publicidade, unitariedade matricial, legalidade, fé pública, sendo que, o princípio de interesse nesse estudo é o da segurança jurídica, sendo parte essencial no Registro de Imóveis. Para Di Pietro (2020), o princípio da segurança jurídica possui duas finalidades: a estabilidade das relações jurídicas e a proteção à confiança ou confiança legítima.

Neste contexto, este estudo busca apresentar breves considerações acerca do Direito Registral Imobiliário Brasileiro, as suas particularidades, a relação do Sistema Registral com a Segurança Jurídica, além dos benefícios que essa relação acarreta para os envolvidos nas transações imobiliárias.

2. METODOLOGIA

2.1 Tipo de estudo

Seguindo a caracterização posta por Köche (2016), do ponto de vista da natureza, esse trabalho trata de uma pesquisa básica. “Pesquisa básica é aquela dirigida à produção de conhecimentos fundamentais, i.e., a uma sólida fundamentação teórica sobre a qual futuras pesquisas poderão ser desenvolvidas, à compreensão de processos básicos humanos e naturais” (MOREIRA; RIZZATTI, 2020).

Pela perspectiva de abordagem, é uma pesquisa qualitativa, ou seja, análises de dados indutivamente. Analisando os objetivos essa pesquisa é exploratória, isto é, seu objetivo é proporcionar maior familiaridade com o problema ou causar aprimoramento do tema (PEREIRA *et al.*, 2018).

O método de pesquisa é a revisão bibliográfica. Lakatos e Marconi (2002, p. 71) afirmam que “a pesquisa bibliográfica não é mera repetição do que já foi dito ou escrito sobre certo assunto, mas propicia o exame de um tema sob novo enfoque ou abordagem”. A Figura 1 apresenta as etapas da revisão bibliográfica.

Figura 1: Etapas do percurso da pesquisa utilizando a revisão Bibliográfica



Fonte: Autoria Própria (2022).

2.2 Realização do estudo

Este estudo foi efetivado por meio de publicações em forma de artigos científicos, TCCs, Dissertações, Teses e jurisprudências, encontrados nas Base de dados da *Scientific Electronic Library Online* (SciELO) e Google Acadêmico, nas línguas inglesa e portuguesa.

Para a consolidação dos resultados deste estudo foram utilizados os descritores e operadores booleanos, conforme pode-se indicar a seguir: “Segurança Jurídica AND Sistema Registral”; “Princípio da Segurança Jurídica AND Registro de Imóveis” e “Registro de Imóveis AND Sistema Registral”.

Para selecionar os artigos, inicialmente, foi aplicado alguns filtros, como critérios de inclusão: foram utilizados trabalhos científicos na íntegra que respondessem aos objetivos do estudo, dos últimos 10 anos (2012-2022), disponíveis em língua portuguesa e inglesa, e que fosse artigos. Os critérios de exclusão envolveram os trabalhos que se repetiam, bem como artigos noticiosos e revistas científicas de baixo fator de impacto.

Para análise de dados, a Análise Temática de Conteúdo, informações que segundo Minayo (2013), desdobra-se nas etapas pré-análise, exploração do material ou codificação e tratamento dos resultados obtidos/ interpretação. Este método de análise de dados constitui uma metodologia de pesquisa amplamente utilizada para descrever e interpretar o conteúdo de toda classe de documentos e textos, conduzindo a descrições sistemáticas, qualitativas ou quantitativas, ajuda a reinterpretar as mensagens e a atingir uma compreensão de seus significados num nível que vai além de uma leitura comum.

3. O DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO E SUA INTERLIGAÇÃO COM O REGISTRO DE IMÓVEIS

O direito registral imobiliário é o ramo do direito que consiste em uma diversidade de normas jurídico-positivas e de princípios concernentes ao registro de imóveis que regulam a organização e o funcionamento das serventias imobiliárias; a atividade cartorária do oficial titular e de seus prepostos, que agem por delegação do Poder Público, conferindo-lhes fé pública em todos os atos que praticarem, atendendo ao interesse da sociedade e à técnica dos atos registrais (GLORIA, 2020).

É regido por princípios normativos que guiam o emprego de dispositivos legais relacionado ao registro de imóveis, objetivando que seja adquirido a finalidade institucional deste, qual seja, dar segurança, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos imobiliários, através da publicidade registral (EGITO, 2018).

Diniz (2000, p. 13-14) afirma que:

[...] o direito registral imobiliário, ramo do direito real, consiste num complexo de normas jurídico-positivas e de princípios atinentes ao registro de imóveis que regulam a organização e o funcionamento das serventias imobiliárias; a atividade cartorária do oficial titular e de seus prepostos que agem por delegação do Poder Público, conferindo-lhes fé pública em todos os atos que autonomamente praticarem, atendendo ao interesse da coletividade e à técnica dos atos registrários. É, portanto, um conjunto normativo que, formalmente, diz respeito à ação do serventuário na sua função de registrar imóvel, baseando-se em negócio jurídico a ele referente e compreendendo, materialmente, a transformação dos direitos sobre bens de raiz, em particular, sua aquisição.

A Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro, dispõe sobre os serviços notariais e de registro, indicando as atribuições e competências, incompatibilidade e impedimentos, direitos e deveres e regulariza a responsabilidade civil e criminal dos registradores e notariais, entre outras disciplinas.

Através do Cartório de registro de imóveis é possível instituir bem de família, servidões, usufruto, direito de habitação e de superfície, enfiteuse etc, bem como assegurar a vigência de contrato de locação e dar ciência a terceiros da existência de demandas relativo a imóveis (SOUZA, 2019).

Referente ao registro de imóvel, é um documento em que determina quem é o atual dono de um determinado bem, efetivando a transferência da propriedade, onde o procedimento é realizado em Cartório de Registro de Imóveis no município onde o imóvel está situado. Posteriormente, o novo proprietário do imóvel passa a ser o responsável, tais como: IPTU, taxas de condomínio e outros encargos (AUGUSTO, 2017).

Um sistema de registro tem como finalidade conferir segurança jurídica ao setor que tutela. Em registro de imóveis, a segurança que é estática, isto é, a do titular dos direitos referentes a determinado imóvel, sendo atribuição do tabelião a tutela da segurança jurídica dinâmica (SERRA; SERRA, 2013). Outrossim, o registro de imóveis assenta os títulos públicos e privados e exerce controle sobre o direito de propriedade, bem como exerce papel essencial na tutela ambiental, robustecendo a publicidade legal na proteção dos recursos naturais. De acordo com Gonçalves (2021, p. 11):

O Registro de Imóveis é o instituto essencial na garantia do direito de propriedade e a principal atividade no âmbito da concretização e exteriorização da segurança jurídica. O Oficial a quem foi delegado o exercício da atividade registral deverá por meio de seus atos garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos negócios jurídicos que envolvem transações imobiliárias. A atividade registral exercida pelo Oficial deverá ser norteadas por princípios normativos, obedecendo os requisitos legais e, acima de tudo, garantir a segurança jurídica do direito real ora defendido.

O Registro de Imóveis esteve presente no Código Civil Brasileiro de 1917, que revogou as Ordenações, Alvarás, Decretos, Resoluções, usos e costumes no que se refere às matérias reguladas no Código, levando para o Registro Imobiliário a necessidade de transmissões *causa mortis* e atos judiciais, adicionando a presunção de domínio do titular da propriedade registrada, tratando da publicidade, além de princípios fundamentais, como o da inscrição, o da prioridade, o da legalidade, o da especialidade, o da publicidade e o de presunção (BARBOSA; SILVA; NETO, 2018).

Os registros de imóveis possuem função de garantir a autenticidade, segurança, publicidade e eficácia dos atos jurídicos, de acordo com art. 1º da Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994 que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro, e estabelece que “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (BRASIL, 1994).

A Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994 garante atribuições ao registro de imóveis. O art. 172 apresenta de forma resumida as atribuições, destacando que no Registro de Imóveis são feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais, sobre imóveis reconhecidos em lei (SERRA; SERRA, 2013).

A referida lei criou o Registro Geral, em que deveria apresentar os direitos imobiliários, sendo um avanço importante no que se refere a publicidade e segurança na propriedade privada. Posteriormente, a lei foi regulada nos decretos 3.453 e 3.465 de 1865, que nomeou os profissionais responsáveis pelos registros de imóveis como “oficiais do registro geral”.

A designação “registro geral” foi alterada posteriormente pelo Código Civil 1916, em que passou a ser chamado de “registro de imóveis”, além de alterar a prova de propriedade (BRASIL, 1916). Em seguida, em 1928, por meio do Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928 (BRASIL, 1928), foi adicionado no registro de imóveis o princípio da continuidade, que exige a inscrição ou transcrição e o registro do título anterior. Porém, foi alterado em 1939, em que foi corrigido a inscrição e transcrição, tendo em vista que a inscrição constituía ônus reais e a transcrição aludia-se a transmissão de propriedade.

A Constituição Federal de 1988 determinou, no Art. 182, que:

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (BRASIL, 1988).

Dessa forma, ficou sob a responsabilidade do poder público municipal fixar as diretrizes sobre as atividades urbanísticas como o Registro de Imóveis, tendo em vista que o registro é um instrumento de operacionalização da função social da propriedade. Mais recentemente, o Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002) abordou a importância dos registros públicos, conseqüentemente, assegurou os direitos sobre os imóveis.

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (BRASIL, 2004), que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências, modificou o processo de retificação de registro de imóveis.

4. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA JUNTO AO DIREITO REGISTRAL

O princípio da segurança jurídica consiste na garantia de que os direitos não serão violados arbitrariamente, possibilitando um campo fértil para a celebração de negócios jurídicos, sem que haja o receio ou o risco de deterioração de determinado direito. O conceito de segurança jurídica no registro de imóveis pode se dar de duas formas, a saber, a estática e a dinâmica (PRADO, 2021).

Kirihata (2015) complementa ao afirmar que a segurança jurídica estática é o conjunto de medidas jurídicas apropositadas a conservar situações estabelecidas) e segurança jurídica dinâmica é o conjunto de medidas jurídicas destinadas a proteger situações em vias de constituição, modificação ou extinção). Ambas proporcionadas pelo sistema registral imobiliário diminui o volume de litígios e contribui para a estabilidade e pacificação social.

Para Gloria (2020), a efetiva importância do princípio da segurança jurídica junto ao Registro Imobiliário foi efetivada tendo em vista a evolução histórica do Sistema Registral Brasileiro, bem como pelo surgimento da Lei de Registros Públicos e da Lei nº 13.097, de janeiro de 2015, que instituiu o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel. Logo, o atual Registro de Imóveis é um sistema que funciona com efetividade, proporcionando a devida segurança às transações imobiliárias e ao adquirente de boa-fé.

A segurança jurídica proporciona estabilidade às relações sociais juridicamente tuteláveis, em face da certeza a ela inerente, bem como inibe o arbítrio e a violência e ampara às relações entre as pessoas e o Estado e entre as pessoas entre si (PESSOA, 2017). Para a autora, a segurança jurídica se divide em duas partes. A primeira é aquela que de acordo com a tradição envolve a questão dos limites à retroatividade dos atos do Estado, isto é, é referente à proteção do direito adquirido. A segunda, por sua vez, refere-se a ideia da proteção à confiança.

A prevenção dos litígios imobiliários se dá pela técnica registral, mediante o sistema de qualificação, devendo o registro atender tanto aos requisitos formais previstos em lei e nas respectivas normas, quanto aos requisitos físicos, dado que os livros têm caráter perpétuo e não devem estar sujeitos ao perecimento, conferindo publicidade e segurança aos titulares de direitos e a terceiros. Um registro de imóveis confiável propicia a circulação de riquezas, maiores investimentos, a ordenação do crescimento urbano e o desenvolvimento rural. (PRADO, 2021, p. 1).

A segurança jurídica é obtida pelo registro da titularidade do imóvel, tendo em vista que tudo o que consta da matrícula do imóvel é válido juridicamente, sendo assim, ressalta-se que a lavratura da escritura não é documento excepcional para comprovação da titularidade do proprietário, visto que a titularidade somente se completa e surte efeitos juridicamente quando a escritura é levada para registro. “Pode ser garantida a segurança jurídica também através da averbação de modificação de número predial, estado civil dos proprietários, construção, ou seja, tudo o que altera o estado anterior do imóvel, deve ser levado para registro/averbação” (SILVA, 2018, p. 8). Os autores complementam ao afirmar que:

[...] a segurança jurídica é obtida através do que consta na matrícula, um exemplo a se dar é o registro de compra e venda, se o titular do imóvel não o registra no Registro de Imóveis e possui apenas a escritura de compra e venda, este não se torna proprietário do imóvel, devendo fazer o registro para que juridicamente seja o proprietário do imóvel. (SILVA, 2018, p. 38).

A segurança jurídica é garantida aos negócios imobiliários pelo registro de imóveis, viabiliza que a propriedade imobiliária seja utilizada com ativo de alto valor de garantia, diminuindo o risco dos credores, e os juros e demais encargos de uma transação financeira, beneficiando os usuários (SANTOS, 2017). Loureiro (2010, p 202) destaca que:

Um sistema registral eficiente confere maior segurança jurídica ao adquirente de imóvel e ao credor que busca garantia para realização de empréstimo. O adquirente estará seguro quando ninguém puder perturbar seu direito por motivos anteriores à sua aquisição. Para tanto, ele deve ter certeza de que aquele que está alienando o imóvel é seu verdadeiro dono, e de que não incide sobre o bem qualquer ônus ou gravame que impeça a alienação. Da mesma forma, quem concede um crédito garantido por um imóvel (v.g., hipoteca, alienação fiduciária, etc.) requer certeza da validade e eficácia dessa garantia. Para isso, ele deve saber previamente se aquele que oferece o imóvel como garantia é seu verdadeiro dono, se o bem é alienável e se existem gravames anteriores e preferenciais.

Além disso, conforme entende Machado (2013):

Apenas um sistema registral eficaz possibilita uma maior segurança jurídica às partes integrantes de contratos imobiliários: ao adquirente, que poderá saber se o vendedor é o verdadeiro proprietário do imóvel e se existem ônus reais que estejam gravando o imóvel; e ao credor, que poderá saber se o imóvel dado em garantia corresponde ao valor esperado, se possui outros ônus hipotecários anteriores e se o referido imóvel não se encontra constrito por decisão judicial. (MACHADO, 2013, p. 16).

Dessa forma, percebe-se que a segurança jurídica é o objetivo do registro de imóveis, em que busca dificultar a má-fé na realização de negócios envolvendo imóveis, tendo em vista que se busca um registro seguro e, conseqüentemente, livre de riscos (RIBEIRO, 2014).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa buscou realizar uma revisão de literatura sobre o Direito Registral Imobiliário Brasileiro, as suas particularidades, a relação do Sistema Registral com a Segurança Jurídica, além dos benefícios que essa relação acarreta para os envolvidos nas transações imobiliárias. A partir dos achados acadêmicos, percebeu-se que este estudo respondeu aos objetivos postos, em que permitiram adquirir informações sobre o tema e proporcionar uma visão maior do estudo.

Como o trabalho foi estruturado ao longo de quatro capítulos, cada um foi relevante para a compreensão do tema, desde o primeiro momento abordando breves apontamentos sobre o direito registral imobiliário e sua interligação com o registro de imóveis, até o último capítulo, que versou sobre a aplicação do princípio da segurança jurídica junto ao direito registral

Através dos estudos, verificou-se que a segurança jurídica proporciona estabilidade às relações sociais juridicamente tuteláveis, em face da certeza a ela inerente, bem como inibe o arbítrio

e a violência e ampara às relações entre as pessoas e o Estado e entre as pessoas entre si. A segurança jurídica é garantida aos negócios imobiliários pelo registro de imóveis, viabiliza que a propriedade imobiliária seja utilizada com ativo de alto valor de garantia, diminuindo o risco dos credores, e os juros e demais encargos de uma transação financeira, beneficiando os usuários.

Vale destacar que é notório que se trata de um tema pouco abrangente na literatura, tendo em vista a pouca quantidade de estudos publicados no Brasil e no exterior, apresentando a potencialidade da temática para pesquisas científicas. Além disso, é importante salientar que esse estudo não finaliza a temática, tendo em vista que se trata de um tema abrangente. Sendo assim, espera-se que o presente artigo sirva de base para futuras pesquisas e contribua com a literatura científica no que se refere ao tema.

REFERÊNCIAS

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento**. Saraiva Educação SA, 2017.

BARBOSA, José de Arimatéia; SILVA, Ariane Barbosa; NETTO, Rui Barbosa. **Aplicabilidade do georreferenciamento no registro de imóveis**. 2018. Disponível em: <https://governancadeterreas.com.br/wp-content/uploads/2018/03/APLICABILIDADE-DO-GEORREFERENCIAMENTO-NO-REGISTRO-DE-IMO%CC%81VEIS-.pdf>. Acesso em: 30 jul. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002**. Dispõe sobre a regulamentação da Lei nº 10.267/01. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília. 2006. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 29 jul. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. 2004. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm. Acesso em: 30 de julho de 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm. Acesso em: 30 de julho de 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. 1994. Disponível em: <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/103881/lei-dos-notarios-e-registradores-lei-8935-94#art-40>. Acesso em: 30 de julho de 2022.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. O STJ e o princípio da segurança jurídica. **Revista do Advogado**, v. 39, n. 141, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

EGITO, Francisco Machado. **Princípios informadores do Direito Registral Imobiliário**. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/67523/principios-informadores-do-direito-registral-imobiliario>. Acesso em: 30 de julho de 2022.

FERREIRA, Renata Hellwig. A (ir) responsabilização trabalhista do sucessor de delegação do serviço notarial e registral: uma análise jurisprudencial. **Revista Eletrônica Acordões, Sentenças, Ementas, Artigos e informações**, v. 11, n.180, p. 47-60, 2015.

GLORIA, Kamila Brito. **O princípio da segurança jurídica e o direito registral imobiliário brasileiro**. 2020. 48 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Evangélica de Goiás, 2020.

GONÇALVES, Edilano. **A CONCRETIZAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA: a função Socioeconômica do Registro de Imóveis**. 2021. Disponível em: <https://corimg.org/app/webroot/files/editor/files/15-A%20concretiza%C3%A7%C3%A3o%20da%20seguran%C3%A7a%20jur%C3%ADdica.pdf>. Acesso em: 30 de julho de 2022.

KIRIHATA, Renan. **A segurança jurídica e o sistema registral imobiliário**. 2015. 72 f. Trabalho de conclusão de curso - Centro Universitário Eurípides de Marília, 2015.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. São Paulo: Método, 609 p, 2010.

MACHADO, Thales de Oliveira. **Da importância do registro imobiliário para a segurança jurídica contratual**. 2013. 51 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal do Ceará, 2012.

MINAYO, M.C.S. **O desafio do conhecimento: Pesquisa qualitativa em saúde**. São Paulo: Hucitec, 2013.

PONTES, Sérgio. **A Responsabilidade Civil dos Registradores Imobiliários**. 2018. Disponível em: <https://sergiopontes.jusbrasil.com.br/artigos/603737765/a-responsabilidade-civil-dos-registradores-imobiliarios>. Acesso em: 30 de julho de 2022.

PRADO, Raphael Augusto Almeida. **A segurança jurídica e o registro de imóveis**. 2021. Disponível em: <https://www.raaplaw.com.br/conteudo-juridico/a-seguranca-juridica-e-o-registro-de-imoveis/18>. Acesso em: 30 de julho de 2022.

RIBEIRO, Bruno Henrique Mendes. **A segurança jurídica dos direitos reais imobiliários no contexto do sistema registral brasileiro**. 2014. 57 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário Eurípides de Marília, 2014.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I: parte geral**. Saraiva Educação SA, 2013.

SILVA, Adria Marcela. **A segurança jurídica dos Direitos reais no registro imobiliário**. 2018. 45 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Faculdade Raízes, 2018.

SOUZA, Jeruza Luiza de. **O Direito Registral Imobiliário e sua interligação com o Direito Imobiliário.** Disponível em: <https://jeruzaluiza.jusbrasil.com.br/artigos/762309839/o-direito-registral-imobiliario>. Acesso em: 30 de julho de 2022.