

REVISTA CIENTÍFICA GRATITUDE

GRATITUDE SCIENTIFIC JOURNAL - GSJ

Vol. 2, n. 2 | Setembro-Dezembro de 2026 | ISSN 3086-2175 (Online)

ARTIGO CIENTÍFICO - INDIVIDUALIZAÇÃO EDITORIAL

O REGISTRO IMOBILIÁRIO NA TRANSFERÊNCIA INTER VIVOS DA PROPRIEDADE NO BRASIL: QUALIFICAÇÃO, PRIORIDADE E PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE NA ERA DIGITAL

Lidiane Martins dos Santos Brandão

Direito Registral | Direito Civil

IDENTIFICAÇÃO EDITORIAL

Código editorial	RCG-V2N2-16
Código da obra	RCG-V2N2-2026-DIR-016
Código do autor	RCG-AUT-LMS-016
Edição	Volume 2, Número 2
Período	Setembro-Dezembro de 2026
Chancela	SIIC / IDJS-TD
URL editorial	/rcg-v2n2-16

O miolo científico reproduz a versão submetida, com edição editorial e supressão da vinculação institucional solicitada.

Capa e páginas técnicas constituem elementos de individualização e rastreabilidade editorial.

FICHA DE INDIVIDUALIZAÇÃO EDITORIAL

DOCUMENTO-FONTE

Revista Científica Gratidade - GSJ, Volume 2, Número 2, setembro-dezembro de 2026.

ISSN

3086-2175 (Online).

ARTIGO

O REGISTRO IMOBILIÁRIO NA TRANSFERÊNCIA INTER VIVOS DA PROPRIEDADE NO BRASIL: QUALIFICAÇÃO, PRIORIDADE E PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE NA ERA DIGITAL.

AUTORA

Lidiane Martins dos Santos-Brandão

VINCULAÇÃO

Não exibida nesta edição individual, conforme solicitação editorial.

CÓDIGO EDITORIAL

RCG-V2N2-16.

URL AMIGÁVEL HOMOLOGADA

RCG-V2N2-16 .

CÓDIGO DOCUMENTAL

RCG-V2N2-2026-DIR-016.

REGRA DE INTEGRIDADE

O conteúdo científico é preservado, excetuada a retirada da identificação institucional e de sua marca gráfica, conforme solicitação editorial.

PAGINAÇÃO

Mantém-se a paginação original do manuscrito no miolo para conferência cruzada e citação.

VALIDAÇÃO

O SHA-256 definitivo deve ser registrado somente após o fechamento editorial e publicação da versão final.

O REGISTRO IMOBILIÁRIO NA TRANSFERÊNCIA INTER VIVOS DA PROPRIEDADE NO BRASIL: QUALIFICAÇÃO, PRIORIDADE E PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE NA ERA DIGITAL

REAL ESTATE REGISTRATION IN INTER VIVOS TRANSFER OF
OWNERSHIP IN BRAZIL: EXAMINATION, PRIORITY AND BUYER
PROTECTION IN THE DIGITAL ERA

EL REGISTRO INMOBILIARIO EN LA TRANSMISIÓN INTER VIVOS DE
LA PROPIEDAD EN BRASIL: CALIFICACIÓN, PRIORIDAD Y
PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE EN LA ERA DIGITAL

Lidiane Martins dos Santos Brandão

E-mail: lidianne_brandao@hotmail.com.

Natureza: pesquisa jurídica documental e bibliográfica. Data de atualização normativa: 23 de setembro de 2026.

RESUMO

Este artigo investiga em que medida o registro do título translativo constitui a aquisição derivada inter vivos da propriedade imobiliária e como a proteção do adquirente se articula com a qualificação registral, a prioridade e a transformação digital. Utiliza pesquisa dogmático-jurídica, qualitativa e documental, com exame sistemático da Constituição, do Código Civil, da Lei de Registros Públicos, da Lei nº 14.382/2022, do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial do Conselho Nacional de Justiça e de enunciados jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A análise distingue título causal, protocolo, registro e situações possessórias; compara a eficácia constitutiva do registro translativo com a eficácia própria do compromisso registrado, da usucapião e da sucessão causa mortis; e examina a tutela do compromissário sem inscrição. O resultado é uma matriz de decisão segundo a qual o art. 1.245 do Código Civil resolve a titularidade derivada entre vivos, mas não extingue automaticamente as pretensões contratuais, possessórias e adjudicatórias do adquirente. A prenotação atribui prioridade conforme os limites legais, sem substituir a qualificação positiva nem o registro. Conclui-se que a confiança na matrícula demanda leitura crítica de sua cadeia de titularidade, ônus e inconsistências, com integração entre o sistema eletrônico e o controle jurídico pelo oficial. O estudo não produz dados empíricos nem estima frequência de litígios; suas conclusões dizem respeito à coerência normativa do sistema brasileiro.

Palavras-chave: registro de imóveis; transferência da propriedade; qualificação registral; prioridade; adjudicação compulsória; Sistema Eletrônico dos Registros Públicos.

ABSTRACT

This article examines the extent to which registration of a conveyancing instrument constitutes derivative inter vivos acquisition of real estate ownership and how buyer protection interacts with legal examination, priority and digital transformation. It adopts qualitative doctrinal and documentary research, examining the Brazilian Constitution, Civil Code, Public Records Act, Law No. 14,382/2022, the National Judicial Council's national rules for extrajudicial services and the Superior Court of Justice's precedential statements. It distinguishes the underlying instrument, filing, registration and possession; compares conveyancing registration with registered promises to sell, adverse possession and inheritance; and studies remedies available to an unregistered buyer. The resulting decision framework holds that Article 1,245 of the Civil Code governs derivative inter vivos ownership but does not automatically extinguish contractual, possessory or specific-performance claims. Filing provides priority within statutory limits, without replacing positive examination or the final entry. Reliable use of the land register requires critical review of the chain of title, encumbrances and inconsistencies, supported by electronic systems and the registrar's legal examination. No empirical data were collected; the conclusions concern the internal coherence of Brazilian registration law.

Keywords: land registration; transfer of ownership; registry examination; priority; specific performance; Electronic Public Records System.

RESUMEN

Este artículo examina en qué medida la inscripción del título traslativo constituye la adquisición derivada inter vivos de la propiedad inmobiliaria y cómo la protección del adquirente se relaciona con la calificación registral, la prioridad y la transformación digital. Se emplea una investigación jurídica dogmática, cualitativa y documental basada en la Constitución brasileña, el Código Civil, la Ley de Registros Públicos, la Ley n.º 14.382/2022, las normas nacionales del Consejo Nacional de Justicia para los servicios extrajudiciales y los precedentes del Superior Tribunal de Justicia. Se distinguen título causal, presentación, inscripción y posesión; se comparan la transmisión registrada, la promesa inscrita, la usucapión y la sucesión mortis causa; y se estudian los remedios del adquirente sin inscripción. La matriz de decisión obtenida indica que el artículo 1.245 del Código Civil determina la titularidad derivada entre vivos, pero no elimina automáticamente las pretensiones contractuales, posesorias ni de adjudicación. La presentación otorga prioridad dentro de los límites legales y no reemplaza la calificación positiva ni la inscripción. La confianza en la matrícula exige examinar la cadena de titularidad, las cargas y las inconsistencias, con apoyo electrónico y control jurídico del registrador. No se recabaron datos empíricos; las conclusiones se refieren a la coherencia normativa del sistema brasileño.

Palabras clave: registro de la propiedad; transmisión del dominio; calificación registral; prioridad; adjudicación forzosa; Sistema Electrónico de Registros Públicos.

1 INTRODUÇÃO

A celebração de um contrato, a lavratura de escritura e a entrega das chaves não respondem, isoladamente, à pergunta sobre quem adquiriu a propriedade imobiliária entre vivos. O art. 1.245 do Código Civil vincula a transmissão derivada ao registro do título translativo no Registro de Imóveis e mantém o alienante como titular até o assentamento; por sua vez, a relação contratual e a posse podem gerar posições jurídicas tuteláveis mesmo sem essa inscrição. Confundir tais planos amplia tanto o risco de transações quanto o risco de negar proteção ao comprador diligente.

Problema de pesquisa: como conciliar a natureza constitutiva do registro translativo, a prioridade da apresentação e as tutelas do adquirente sem inscrição no ambiente do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos? A hipótese é que o regime brasileiro oferece segurança quando título, protocolo, matrícula, qualificação e tutela material são analisados em sequência, sem converter a publicidade formal em garantia absoluta de legitimidade material.

O objetivo geral é formular uma interpretação operacional desse encadeamento. Especificamente, analisam-se a estrutura da transmissão, os princípios registrais, o procedimento de qualificação, a jurisprudência sobre promessa não registrada e os mecanismos contemporâneos de regularização. A contribuição consiste em delimitar o alcance de cada ato e em propor uma matriz aplicada a conflitos recorrentes. A exposição segue metodologia, regime civil, arquitetura registral, tutelas e conclusão.

2 METODOLOGIA

A investigação é jurídico-dogmática, qualitativa e explicativa, mediante pesquisa bibliográfica e documental. O corpus normativo foi selecionado por pertinência direta com três planos: formação do título, ingresso no fólio real e tutela de terceiros. Inclui Constituição (arts. 5º, XXII e XXIII, e 236), Código Civil (arts. 104, 108, 1.227, 1.245, 1.246, 1.417 e 1.418), Lei nº 6.015/1973 (especialmente arts. 167, 176, 182, 186, 195, 198, 205 e 216-B), Lei nº 13.097/2015 (art. 54), Lei nº 14.382/2022 e Provimentos CNJ nº 149 e 150/2023 em versão disponível até 23 de setembro de 2026. A seleção jurisprudencial é intencional e não exaustiva: abrange Súmulas 84, 239 e 375, o Tema 290/STJ e dois acórdãos de 2026 com resultados diferentes quanto à execução fiscal, escolhidos para testar o limite da generalização da boa-fé e da publicidade. Foram excluídas decisões sem conexão entre aquisição imobiliária, situação registral e tutela de terceiro, bem como fontes secundárias sem autoria e

As normas foram consultadas em versões oficiais do Planalto e do CNJ; os precedentes, no acervo do STJ; e os textos acadêmicos, em repositórios das respectivas revistas. A busca dirigida utilizou os descritores registro de imóveis, transmissão inter vivos, continuidade, prenotação, adjudicação compulsória, boa-fé e fraude à execução, com conferência cruzada da ementa e da razão decisória dos casos escolhidos. A técnica de análise distingue regra, exceção, fato decisivo e limite de aplicação: primeiro examina título e modo aquisitivo; em seguida, protocolo e matrícula; por fim, pretensões obrigacionais, possessórias e oponibilidade. Não se realizou entrevista, pesquisa de campo, levantamento quantitativo nem revisão sistemática de todos os julgados. A matriz proposta é interpretação argumentada e não medida estatística do desempenho registral.

3 TÍTULO, MODO E AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

3.1 A regra da transmissão derivada entre vivos

O negócio obrigacional fornece a causa da transferência; o registro é o modo aquisitivo da transmissão derivada entre vivos de imóvel, na forma do art. 1.245 do Código Civil. A escritura é exigida como forma essencial para os negócios referidos no art. 108, salvo disposição legal em contrário, mas a exigência de forma não se confunde com o ato registral. Há títulos particulares legalmente admitidos. O art. 1.227, por sua vez, dispõe sobre aquisição de direitos reais imobiliários constituídos ou transmitidos por ato entre vivos, ressalvadas as exceções legais.

A redação exata do § 2º do art. 1.245 é decisiva: “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.” O dispositivo versa sobre a persistência dos efeitos do registro já efetuado. O texto trata da permanência de efeitos de um registro já efetuado; a validade do contrato sem inscrição é questão distinta, submetida ao regime geral dos negócios jurídicos e das obrigações. Confundi-las obscurece a diferença entre título causal e modo aquisitivo.

A inscrição produz presunção relativa e efeitos até o cancelamento regular, não imunidade contra vícios. A aquisição por usucapião constitui modalidade originária, submetida a requisitos próprios; a sucessão causa mortis obedece à saisine (art. 1.784 do Código Civil), e seu ingresso registral atende à continuidade e à publicidade. Logo, a proposição “todo direito de propriedade imobiliária nasce do registro” é excessiva. A tese aqui defendida limita-se à

3.2 Promessa de compra e venda e direitos aquisitivos

O compromisso de compra e venda não equivale ao contrato definitivo translativo. Quando preenchidos os pressupostos dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, seu registro constitui direito real de aquisição, distinto da propriedade. Sem registro, pode subsistir pretensão obrigacional à outorga do título e à adjudicação compulsória, conforme Súmula 239 do STJ. Assim, a expressão “mera expectativa” não descreve adequadamente toda posição do promitente comprador: sua pretensão pode ser exigível e sua posse, tutelável.

3.3 Formação histórica do problema e fundamentos constitucionais

A questão que motiva este artigo nasce da distância entre a circulação econômica do imóvel e sua circulação jurídico-real. Na vida negocial, pagamento, assinatura e imissão na posse sugerem ao comprador uma conclusão já consumada; no direito registral, a matrícula pode continuar a indicar o vendedor. A discrepância importa quando surgem cobrança, falecimento, indisponibilidade, alienação concorrente ou divergência de descrição. A pesquisa pergunta em que medida o sistema deve assegurar previsibilidade sem desconsiderar a posição de quem já cumpriu o contrato. Seu ponto de partida é a função do registro como técnica de coordenação pública de direitos sobre um bem escasso e individualizado.

A evolução do sistema brasileiro também explica a cautela terminológica. A expressão tradicional “princípio da transcrição” alude ao modelo histórico de livros de transcrições, mas a Lei nº 6.015/1973 consolidou, com a progressiva implantação do fôlio real, a matrícula própria de cada imóvel no Livro nº 2. O art. 176, § 1º, I, em redação atual, vincula sua abertura ao primeiro ato de registro ou averbação quando a transcrição anterior reunir os dados exigidos. No sistema presente, portanto, fala-se com maior precisão em inscrição ou registro do título na matrícula competente. A transcrição anterior pode integrar a cadeia histórica sem constituir o formato ordinário dos novos lançamentos.

O art. 5º, XXII e XXIII, da Constituição combina proteção da propriedade e função social; o art. 236 disciplina a delegação privada de serviços notariais e de registro sob fiscalização do Poder Judiciário. O registro deve ser interpretado, nessa moldura, como infraestrutura jurídica de publicidade, continuidade e segurança das relações patrimoniais. A função social não autoriza suprimir exigência legal do modo aquisitivo; a exigência registral, por sua vez, não permite ignorar situações possessórias juridicamente qualificadas, políticas de regularização fundiária ou o acesso efetivo de pessoas economicamente vulneráveis aos procedimentos disponíveis

É útil separar três perguntas: o negócio obriga as partes? O adquirente recebeu posse ou direito real de aquisição? Houve aquisição da propriedade por título e registro? A primeira depende da formação e eficácia do negócio; a segunda, de seus requisitos específicos; a terceira, do modo aquisitivo previsto no art. 1.245. A mesma compra pode produzir respostas diferentes ao longo do tempo. Esse esquema explica por que uma escritura regularmente lavrada pode ainda não deslocar a titularidade inscrita e por que um contrato particular, apesar de inapto como escritura definitiva em certos casos, pode sustentar pretensão à outorga do título adequado.

3.4 Causalidade, forma do título e controle da validade

O caráter causal do registro brasileiro pressupõe título jurídico apto. O art. 104 do Código Civil exige agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e forma prescrita ou não defesa em lei. O art. 108 estabelece escritura pública como essencial à validade dos negócios destinados à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais imobiliários de valor superior ao limite legal, salvo disposição em contrário. Daí não decorre que todo instrumento particular seja imprestável: legislação específica atribui força de escritura pública a determinados instrumentos. A escolha da forma depende do tipo negocial e do regime legal incidente.

O registrador qualifica o título apresentado em relação à lei e à matrícula, mas a qualificação não substitui instrução probatória exaustiva sobre todas as controvérsias civis entre particulares. Há, portanto, diferença entre a legitimidade formal do ingresso e a validade material integral do negócio. Quando o defeito não é detectável pelos elementos disponíveis, o registro pode ocorrer e produzir efeitos enquanto não for cancelado pela via adequada. A presunção gerada é relevante para o tráfego imobiliário, mas a possibilidade de retificação e cancelamento demonstra que não se trata de título infalível.

O Código Civil situa o registro da transmissão dentro de um sistema mais amplo. O art. 1.246 vincula a eficácia do registro à data da apresentação do título ao oficial e sua prenotação, sem confundir esse efeito retroativo, quando o registro vem a ser praticado, com aquisição definitiva por uma prenotação isolada e frustrada. O contraste é importante: a apresentação conserva posição temporal; a qualificação examina aptidão; a inscrição efetiva o modo aquisitivo e recebe os efeitos temporais que a lei lhe atribui. Uma leitura que colapse as três etapas tornaria inúteis as regras sobre exigência, dúvida e cessação da prenotação.

4 ARQUITETURA DA MATRÍCULA E PRINCÍPIOS REGISTRAIS

4.1 Publicidade, especialidade e continuidade

A Lei nº 6.015/1973 organiza a matrícula no Livro nº 2 e distingue registros e averbações (arts. 167 e 176). A publicidade se materializa pela consulta e pela expedição de certidões, com disciplina legal própria. A especialidade objetiva demanda identificar o imóvel de modo suficiente para evitar confusão; a subjetiva qualifica corretamente titulares e interessados. Não se presume que todo imóvel exija planta nova ou perícia de campo: a exigência depende do título, da situação matricial e do regime jurídico aplicável.

Pela continuidade (arts. 195 e 237 da Lei nº 6.015/1973), o transmitente deve guardar correspondência com o titular inscrito, ressalvadas as hipóteses e procedimentos legais. Sua função é impedir saltos injustificados na cadeia registral, sem converter o oficial em perito universal da história fática do imóvel. A disponibilidade impõe que ninguém transmita ou onere mais direito do que possui; ônus, indisponibilidades e regime patrimonial exigem exame compatível com o título apresentado.

4.2 Instância, prenotação e prioridade

A apresentação do título ao protocolo gera número de ordem e permite apurar a precedência de títulos potencialmente incompatíveis; o art. 186 da Lei de Registros Públicos vincula a prioridade à ordem, sob disciplina das hipóteses legais de perda, prorrogação e ressalva. A prenotação não transfere, sozinha, o domínio: precede a qualificação e o lançamento final. Tampouco se deve afirmar invariavelmente um prazo de 30 dias, pois as regras de vigência da prenotação foram modificadas e comportam situações específicas. A análise correta identifica a redação vigente e o procedimento aplicável ao caso.

A prioridade não se resume a uma corrida material ao balcão. Apresentações eletrônicas, notas devolutivas, atendimento a exigências, prazos e títulos judiciais integram o controle cronológico. Se há dois títulos incompatíveis, a definição depende da situação concreta de cada protocolo e da qualificação; eventual disputa de fraude ou má-fé excede a fórmula simplificada “o primeiro comprador perde sempre”.

4.3 Legalidade e dúvida registral

O oficial realiza qualificação jurídico-formal do título e do fólio real antes de registrar, à luz da Lei nº 8.935/1994, da Lei nº 6.015/1973 e das normas administrativas competentes. O

controle não equivale a uma sentença geral sobre a validade material do contrato. A exigência deve ser motivada e inteligível; quando o apresentante discorda de recusa ou exigência, o procedimento de dúvida do art. 198 da Lei nº 6.015/1973 oferece via de controle, sem prejuízo dos meios judiciais cabíveis. A fé pública do registrador e a persistência dos efeitos do assento não afastam cancelamento ou retificação nas hipóteses legais (arts. 212 a 214 e 252 da mesma lei).

4.4 Procedimento registral, prazos e controle das exigências

A Lei de Registros Públicos fornece uma sequência verificável: apresentação no protocolo, atribuição de número de ordem, exame do título e da matrícula, comunicação de exigências quando houver, cumprimento ou impugnação e, em caso de qualificação positiva, prática do ato e certidão correspondente. O art. 182 orienta a prenotação em ordem rigorosa de apresentação; o art. 186 atribui ao número de ordem a prioridade e a preferência dos direitos reais. A preferência, contudo, deve ser apreciada diante da compatibilidade dos títulos e das hipóteses legais de suspensão ou cessação de efeitos.

O art. 198, na redação da Lei nº 14.382/2022, impõe que a exigência seja apresentada por escrito, de uma só vez, articuladamente, com clareza, objetividade e identificação do responsável. Não se trata apenas de cortesia administrativa. Uma nota devolutiva clara permite ao usuário corrigir o título, localizar o ponto de divergência e contestar a interpretação sem perder de vista o prazo da prenotação. Exigências sucessivas sem justificativa superveniente podem comprometer previsibilidade e acesso ao serviço; por isso a fundamentação deve relacionar cada obstáculo à norma e ao dado concreto da matrícula.

Pelo art. 205 da Lei nº 6.015/1973, na redação conferida pela Lei nº 14.382/2022, cessam os efeitos da prenotação após vinte dias contados do lançamento no protocolo se o título não houver sido registrado por omissão do interessado em cumprir exigências legais, ressalvado o regime de quarenta dias para regularização fundiária de interesse social e as hipóteses legais próprias. O art. 206-A disciplina opções de recolhimento e preserva efeitos da prenotação durante o prazo específico para pagamento posterior. A afirmação genérica de que a prenotação sempre dura trinta dias não corresponde ao texto atualmente consultado.

Se o usuário não concordar com a exigência ou não puder cumpri-la, a dúvida registral permite submeter o dissenso ao juízo competente, na forma dos arts. 198 a 204. O oficial anota a dúvida à margem da prenotação e cientifica o apresentante, que pode impugná-la. A decisão possui natureza administrativa e não impede a ação contenciosa pertinente, nos

termos do art. 204. O instituto não deve ser confundido com ação declaratória de domínio: sua questão imediata é a registrabilidade do título sob a exigência formulada.

Em negócio com múltiplos imóveis ou com divergência localizada, a estratégia processual pode exigir delimitar precisamente qual ato se pretende e qual exigência se impugna. Exemplo: se a matrícula nomeia como alienante uma pessoa diversa daquela constante do instrumento, a continuidade indica necessidade de título intermediário ou solução legal específica; se há mero erro material demonstrável, retificação pode ser apropriada. A resposta depende da origem da divergência. Nem toda exigência se resolve com uma simples declaração privada, nem toda divergência demanda litígio judicial prolongado.

4.5 Retificação, cancelamento, especialidade rural e urbanística

A descrição imobiliária pode conter erro de área, confrontação, localização ou qualificação pessoal. Os arts. 212 e 213 da Lei de Registros Públicos disciplinam a retificação, com diferentes caminhos conforme o tipo de inexatidão e a necessidade de participação de confrontantes. O art. 214 cuida da nulidade do registro nos termos ali definidos. Retificar não é mecanismo para criar área inexistente ou transferir propriedade por atalho; visa alinhar o assento aos elementos juridicamente demonstrados, respeitados direitos de terceiros.

A especialidade objetiva torna-se mais exigente na circulação de imóvel rural submetido a regras de georreferenciamento e cadastro. A Lei nº 10.267/2001 alterou a Lei de Registros Públicos em matéria de identificação de imóveis rurais; sua aplicação concreta depende das hipóteses, da regulamentação e dos prazos vigentes. Em área urbana, parcelamento, incorporação, condomínio e regularização fundiária apresentam regimes próprios. A matrícula é a base para o exame, mas a documentação técnica, administrativa e ambiental pode ser necessária conforme a natureza da operação. Por isso uma regra única para toda transferência urbana e rural seria metodologicamente fraca.

Há também diferença entre averbar uma modificação de estado do imóvel ou da pessoa e registrar um negócio constitutivo ou translativo. A classificação dos atos decorre dos arts. 167 e 176 da Lei nº 6.015/1973 e das disposições especiais. Uma indisponibilidade averbada ou uma penhora publicizada altera o cenário de qualificação e risco; não equivale, entretanto, à transferência dominial. Em negociações complexas, a leitura deve abranger histórico da matrícula, cadeia de desmembramentos e abertura de novos fólios, para que o interessado não examine apenas a última linha da certidão.

5 PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE SEM REGISTRO

5.1 Pretensões contratuais e tutela possessória

A ausência do registro translativo impede a aquisição derivada da propriedade pelo comprador, mas não apaga automaticamente a obrigação de outorgar o instrumento apto. A Súmula 239 do STJ dispensa o registro do compromisso como condição para a adjudicação compulsória. A Súmula 84 admite embargos de terceiro fundados em posse oriunda de compromisso não registrado. A tutela depende da configuração dos pressupostos de cada via; tais súmulas não convertem a posse ou a promessa em propriedade registrada.

A proteção frente à execução também exige cautela. Pela Súmula 375 do STJ, a fraude à execução depende do registro da penhora ou da prova de má-fé do terceiro adquirente, respeitadas as peculiaridades de legislação especial e dos fatos. Assim, uma penhora posterior ou dívida do alienante não produz, por si só, perda necessária do imóvel pelo comprador anterior. Prova documental da data do negócio, da posse, dos pagamentos e da boa-fé pode ser central no litígio.

5.2 Alienação concorrente, inventário e insolvência

A venda concorrente cria conflito entre obrigações assumidas, prioridade registral e eventual conhecimento da transação anterior. O ingresso de um segundo título não torna irrelevantes a má-fé, a fraude, a invalidade ou o pedido de cancelamento. O primeiro comprador deve buscar tutela compatível com o estado registral e processual, podendo formular pretensão específica, reparatória ou possessória conforme o caso. Também a morte ou insolvência do vendedor não dissolve automaticamente seu vínculo obrigacional, embora torne a regularização potencialmente mais complexa.

A diligência preventiva abrange identificação completa das partes, exame de matrícula e certidões pertinentes, verificação de poderes de representação, tributos e restrições relevantes, formalização do negócio, protocolo tempestivo e acompanhamento da nota devolutiva até a efetiva inscrição. A matrícula atualizada é peça indispensável dessa análise, mas não substitui apuração de fatos externos quando há sinais concretos de litígio ou inconsistência.

5.3 Concentração na matrícula, boa-fé e prova dos fatos externos

O art. 54 da Lei nº 13.097/2015, com as alterações posteriores, concentra na matrícula informações sobre determinadas ações, constrições, restrições e riscos com repercussão sobre

negócios de direitos reais. Sua finalidade é aumentar a confiabilidade da consulta ao fôlio. O dispositivo identifica categorias de inscrições cuja ausência pode preservar a eficácia do negócio em relação a atos jurídicos precedentes. O § 2º, introduzido pela Lei nº 14.382/2022, dispensa, para validade, eficácia ou caracterização da boa-fé nos termos ali previstos, a obtenção de certidões além das legalmente requeridas e a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores. Não se pode converter essa dispensa legal em obrigação geral de pesquisa forense.

Da mesma forma, não se deve transformar o princípio da concentração em salvo-conduto para a fraude conscientemente praticada. A boa-fé se aprecia diante da lei e dos elementos concretos disponíveis, inclusive quando o adquirente efetivamente conhece conflito grave não refletido na matrícula. A Súmula 375 do STJ mostra que, em fraude à execução, o registro da penhora e a demonstração de má-fé têm funções probatórias distintas. Regras especiais, como as relativas a certas constrições ou à execução fiscal, demandam exame próprio. A conclusão segura é contextual: a matrícula ganha centralidade, mas os limites legais da proteção devem ser examinados antes de se afirmar uma aquisição definitivamente imune a impugnações.

Considere-se comprador A que celebra promessa, paga o preço e toma posse sem registrar; depois, o vendedor contrai dívida e seu imóvel é penhorado. A titularidade do vendedor permanece no fôlio enquanto não se registra título translativo, mas A pode alegar e provar posse anterior para embargos de terceiro, à luz da Súmula 84. O julgador terá de avaliar cronologia, autenticidade dos documentos, boa-fé e eventual fraude. Não há contradição: a matrícula resolve o plano real derivado; a tutela processual protege posição possessória que a ausência de propriedade não elimina.

Considere-se, alternativamente, a promessa não registrada seguida de venda a B e apresentação de seu título. A prioridade e a aquisição registral favorecem o título apto que ingressa em conformidade com a lei, mas a solução final pode mudar diante de simulação, fraude, ciência comprovada do pacto anterior, nulidade ou medida judicial tempestiva. A pode ter pretensão contra o vendedor e, sob pressupostos próprios, buscar tutela relativa ao imóvel. Esse modelo hipotético é analítico; não equivale à previsão automática do resultado de um processo.

5.4 Escolha da tutela e ônus argumentativo

A ação de adjudicação compulsória, a via extrajudicial do art. 216-B, os embargos de terceiro, a ação de retificação, a dúvida registral e eventual demanda de perdas e danos respondem a

problemas diferentes. A adjudicação busca suprir a declaração de vontade e formar título idôneo; os embargos defendem posse ou direito de terceiro perante constrição; a dúvida controla a recusa de registro; a retificação corrige inexatidão registral. Invocar uma via pelo nome, sem demonstrar seu objeto e seus pressupostos, confunde o diagnóstico e pode prolongar a insegurança.

A construção do pedido exige identificar documento, fato e consequência pretendida. Para promessa e pagamento, examinam-se instrumento, quitação, exigibilidade e cadeia de cessões. Para posse anterior, examinam-se data, origem e continuidade, com prova pertinente. Para objeção à matrícula, aponta-se o lançamento específico, sua causa e a providência legal de cancelamento ou retificação. A qualidade dessa demonstração é parte do problema científico: os direitos não se exaurem em rótulos, mas tampouco são reconhecidos por narrativa desacompanhada dos elementos exigidos pela lei.

5.5 Confronto de precedentes sobre fraude à execução

A Súmula 375 do STJ protege a confiança do terceiro nos litígios civis abrangidos por seu enunciado: o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora ou da prova de má-fé do adquirente. Essa orientação não rege indistintamente a execução fiscal. No Tema 290, relativo ao art. 185 do Código Tributário Nacional após a Lei Complementar nº 118/2005, o STJ estabeleceu que a alienação posterior à inscrição do crédito tributário em dívida ativa tem disciplina específica. O REsp 2.173.311/PE, julgado em maio de 2026, aplicou essa distinção e afastou expressamente a Súmula 375 em caso de execução fiscal. Sua razão decisória impede que uma análise registral privada seja transposta automaticamente para litígios tributários.

O REsp 2.030.470/SC, julgado em junho de 2026 e divulgado no Informativo Extraordinário nº 31 do STJ, delimitou outra situação: a própria administração tributária havia emitido, por erro seu, certidão negativa ao tempo da transação, na qual o terceiro de boa-fé se apoiou. O tribunal afastou a imputação da fraude ao particular nesse quadro probatório específico. Os dois julgados não autorizam afirmações opostas e universais sobre a boa-fé: o primeiro aplica o regime especial quando a alienação segue a inscrição em dívida ativa; o segundo considera decisiva a informação oficial equivocada fornecida pelo fisco. O intérprete deve registrar datas, teor das certidões, tipo de execução e fundamento da confiança alegada.

A comparação corrige o alcance da matriz proposta: na execução civil comum, consulta à matrícula e prova de má-fé organizam a aplicação da Súmula 375; na execução fiscal, art. 185

do CTN e Tema 290 constituem ponto de partida diverso. A regra de concentração do art. 54 da Lei nº 13.097/2015 não pode ser invocada isoladamente para eliminar a legislação tributária especial. Este estudo não conclui que uma certidão negativa sempre neutralize qualquer cobrança, mas reconhece a relevância da falha administrativa quando comprovada nos contornos do REsp 2.030.470/SC.

6 ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E SISTEMA ELETRÔNICO

O art. 216-B da Lei nº 6.015/1973 institui a adjudicação compulsória extrajudicial, sem exclusão da via jurisdicional. O Provimento CNJ nº 149/2023, especialmente na disciplina inserida pelo Provimento nº 150/2023, regula requerimento, documentação, notificações e qualificação no Registro de Imóveis. A existência dessa via reforça a separação entre o direito de exigir o cumprimento da promessa e o ingresso final do direito de propriedade na matrícula. A admissibilidade exige análise dos requisitos legais, do título e do caso concreto; o procedimento não cura indistintamente toda irregularidade dominial.

A Lei nº 14.382/2022 estruturou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), enquanto o Código Nacional de Normas do CNJ disciplina aspectos operacionais do registro eletrônico, da matrícula e de serviços integrados. O Código Nacional de Matrícula (CNM), a interoperabilidade, a apresentação remota e os extratos eletrônicos ampliam acesso e rastreabilidade, sem abolir a qualificação nem modificar, por si, o momento civil de aquisição. Alterações normativas supervenientes, inclusive as de 2026, devem ser conferidas na versão consolidada do ato do CNJ antes da prática profissional.

A publicidade digital não equivale a certeza material ilimitada. O art. 54 da Lei nº 13.097/2015 disciplina a concentração de informações na matrícula e a eficácia de situações não inscritas perante terceiros de boa-fé, sujeito a suas ressalvas e às normas especiais. O intérprete deve combinar esse regime com proteção possessória, limites da boa-fé, efeitos da prenotação e eventual fraude. A tecnologia reduz fricções de acesso, mas depende de bases corretas, atualização, controle de identidade e governança de dados.

6.1 O procedimento de adjudicação e seus limites

A disciplina extrajudicial da adjudicação foi integrada ao Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial pelo Provimento CNJ nº 150/2023. O interessado apresenta requerimento ao registro competente com documentos que permitam examinar promessa, cessões, inadimplemento da obrigação de outorgar o título e requisitos legais. A ata notarial, a

representação por advogado ou defensor público, a notificação das partes pertinentes e a qualificação pelo oficial têm disciplina própria no art. 216-B e na regulamentação. O estudo do procedimento requer consultar a redação atual do Código Nacional de Normas, pois seus artigos sofreram alterações posteriores.

A via extrajudicial não representa sentença privada de propriedade nem simples autenticação de assinatura. O oficial verifica os pressupostos registráveis, observa contraditório procedimental previsto e formula exigências fundamentadas; persistindo controvérsia incompatível com a solução administrativa, remanesce o controle jurisdicional. Em contrapartida, a existência de litígio potencial não deve ser invocada abstratamente para negar todo acesso a um mecanismo expressamente previsto em lei. A adequação da via depende da instrução efetiva e da objeção concreta apresentada.

A adjudicação permite compreender por que a Súmula 239 continua relevante: o direito de exigir o título definitivo não se condiciona ao prévio registro do compromisso. Outra questão é saber se, obtido o título judicial ou extrajudicial, será possível efetivar seu ingresso diante da matrícula e dos requisitos legais. A via adjudicatória enfrenta a recusa de outorga do alienante; ela não elimina automaticamente entraves de especialidade, continuidade, indisponibilidade ou conflitos com terceiros que demandem solução adequada.

6.2 Digitalização, Código Nacional de Matrícula e segurança informacional

O Serp, instituído pela Lei nº 14.382/2022, oferece bases para interação eletrônica entre usuários, serventias e bases de dados. O Provimento CNJ nº 143/2023 tratou da estrutura e validação do Código Nacional de Matrícula (CNM), posteriormente consolidado na normatização nacional. Identificadores padronizados favorecem busca, intercâmbio e conferência de dados, mas não substituem a identificação substantiva do imóvel por descrição, localização, cadeia e direitos incidentes. Matrículas distintas podem exigir exame para se identificar desmembramento, remembramento ou mudança de circunscrição.

Uma certidão obtida eletronicamente pode acelerar diligências, assim como a protocolização remota pode reduzir barreiras geográficas. Tais ganhos dependem de integridade do documento, autenticação do canal, registro temporal e proteção contra uso indevido de credenciais. A existência de arquivo digital, QR code, hash ou indicador eletrônico atesta apenas o que o respectivo mecanismo foi concebido para verificar; não comprova automaticamente validade de negócio, verdade material de assinatura ou ausência de fraude.

A governança do sistema deve distinguir integridade da cópia, identidade do emissor e regularidade jurídica do ato.

A Lei nº 13.709/2018 disciplina tratamento de dados pessoais, inclusive por serviços de natureza pública sob suas regras aplicáveis. A publicidade registral tem fundamento legal e não equivale a exposição irrestrita de todos os dados reunidos durante o procedimento. A prestação de certidões, os índices de pesquisa, a autenticação do usuário e a retenção de documentos devem conciliar publicidade legal, finalidade, segurança e prevenção de acesso indevido. Um sistema mais acessível também amplia a responsabilidade por correção, logs e resposta a incidentes.

6.3 Legislação superveniente e risco de generalização

A Lei nº 14.711/2023 alterou aspectos do regime de garantias reais e da execução extrajudicial, com reflexos na leitura de ônus e em procedimentos correlatos. Seu objeto principal não modifica a regra geral de aquisição imobiliária do art. 1.245, mas torna ainda mais relevante examinar gravames, graus, atos executivos e eventual consolidação em operações financiadas. O contrato de alienação fiduciária imobiliária segue regime especial da Lei nº 9.514/1997, com etapas próprias de constituição e execução da garantia. Seu vocabulário não deve ser transposto mecanicamente para uma compra e venda comum.

Normas do CNJ podem ser alteradas durante a tramitação editorial. Por isso, o recorte temporal da pesquisa é explicitado e a referência ao Provimento nº 149/2023 deve ser lida em conjunto com as alterações incorporadas ao texto oficial na data do protocolo ou da submissão. O artigo busca fundamentos estáveis e aponta operações de conferência, em lugar de prometer uma lista eterna de requisitos procedimentais. A atualidade científica exige controle de versões das fontes, além da atualização da referência legislativa.

7 MATRIZ ANALÍTICA DE DECISÃO

Situação	Efeito jurídico predominante	Via de verificação ou tutela
Contrato válido sem registro translativo	Obrigação exigível; alienante permanece titular registral	Qualificar título, prenotar e registrar; se houver recusa, exigir nota e avaliar dúvida
Promessa sem registro, com posse	Direitos obrigacionais e tutela possessória possíveis	Adjudicação; embargos de terceiro conforme prova e Súmulas 84 e 239
Promessa registrada	Direito real de aquisição, distinto do domínio	Examinar arts. 1.417 e 1.418 e subsequente título translativo
Registro translativo efetivado	Aquisição derivada entre vivos, sujeita a invalidação/cancelamento legal	Verificar matrícula, continuidade, ônus e litígios
Usucapião ou sucessão	Regimes aquisitivos próprios	Aplicar pressupostos específicos e regularização registral

Fonte: elaboração da autora a partir dos diplomas e enunciados citados. A matriz sintetiza hipóteses e não substitui a qualificação de fatos e títulos concretos.

8 DISCUSSÃO

O contraste entre o contrato exigível e a propriedade registrada mostra que a ausência de domínio não elimina remédios contratuais e possessórios, enquanto a inscrição não impede questionamento legal do título. A matrícula possui força jurídica relevante, condicionada à qualidade da cadeia e à prova de fraude ou vício. A análise a seguir relaciona esse resultado com a doutrina, responde a objeções e aplica a matriz a situações hipotéticas. Como a seleção jurisprudencial foi intencional e as normas locais não foram inventariadas, as conclusões indicam critérios de interpretação, sem estimar frequência dos litígios ou eficácia empírica dos procedimentos.

8.1 Diálogo com a doutrina sobre obrigação, disposição e aquisição

Del Nero (2014) oferece uma distinção analítica entre negócios de obrigação, disposição e aquisição, útil para evitar a simplificação segundo a qual toda assinatura muda, no mesmo instante, a titularidade de um bem. Embora seu estudo investigue principalmente a eficácia de registros de negócios jurídicos em outros contextos e não seja uma monografia do sistema de matrículas imobiliárias, a diferença conceitual entre assumir uma prestação, dispor de direito existente e adquirir-lo ilumina a interpretação do art. 1.245. A aplicação ao imóvel é aqui uma inferência expressamente delimitada: o contrato de venda constitui obrigações e pretensões; a transferência dominial derivada reclama o modo registral previsto pelo direito positivo.

A distinção doutrinária também permite precisar uma fórmula excessiva: dizer que a falta de registro deixa ao comprador apenas uma “expectativa” esconde situações diferentes: crédito à outorga do título, direito real de aquisição nas hipóteses de promessa registrada, posse juridicamente protegida e propriedade após o ingresso do título translativo. São posições com fontes e remédios diversos. O problema científico central é mapear a passagem entre elas e identificar em que momento determinado efeito se torna oponível a terceiros. A distinção doutrinária não altera os textos legais nem dispensa os requisitos de cada ação; serve como instrumento de leitura e de prevenção de conclusões excessivas.

Reis e Lisboa (2021) deslocam o foco do interesse transacional isolado para a dimensão social do acesso à moradia formal. A pesquisa deles trata de regularização fundiária, não da disputa entre dois compradores com escrituras concorrentes; logo, não pode substituir o juízo de

prioridade. Serve, contudo, para qualificar nossa conclusão: exigir uma cadeia registral correta sem oferecer notas devolutivas compreensíveis, procedimentos de retificação e meios efetivos de adjudicação pode preservar a forma e frustrar a inclusão jurídica. A tensão entre segurança formal e acesso é respondida por meios específicos de saneamento, não pela supressão da matrícula.

Lamy, Silva e Campos (2024) examinam a concentração dos atos na matrícula em confronto com o dever de informar do alienante. Seu resultado delimita uma lacuna prática de nossa matriz: a inoponibilidade de um gravame não publicizado, quando presentes os pressupostos legais, não exonera o vendedor do dever contratual de revelar situação relevante conhecida. Uma coisa é a eficácia da aquisição diante de terceiro; outra é a responsabilidade do alienante por omissão informacional. O diálogo acrescenta à verificação da matrícula a análise da conduta do vendedor, sem transformar certidões extras em requisito universal de boa-fé nem afastar regimes especiais, como a execução fiscal.

Kümpel, Mady e Sóller (2025) discutem situações em que aquisições classificadas como originárias e títulos sucessivos desafiam a correspondência entre realidade extrarregistral e fôlio. A contribuição desse debate ao presente estudo é metodológica: a fórmula que atribui ao registro eficácia constitutiva deve ser acompanhada da especificação de que se trata da transmissão derivada inter vivos por título translativo. Usucapião, arrematação e adjudicação exigem examinar o respectivo modo aquisitivo, a prova e os efeitos de seu ingresso registral sem generalizar uma classificação doutrinária controvertida. A matriz proposta não decide abstratamente a natureza de toda arrematação; ela exige identificar o título e o regime jurídico da aquisição concreta.

8.2 Objeções à hipótese e resposta argumentativa

A primeira objeção possível afirma que a centralidade do registro sacrifica o comprador que cumpriu suas obrigações, especialmente quando encontra obstáculos financeiros ou documentais para escriturar. A objeção identifica custo social real, mas não demonstra que a transmissão real possa ser presumida em toda compra paga. A solução juridicamente coerente combina instrumentos de regularização, adjudicação, tutela da posse, dever de informação e controle das exigências, preservando a identificação pública do titular. O art. 1.245 continua a operar como regra de atribuição; as demais tutelas reduzem consequências injustas sem apagar o modo aquisitivo.

Outra objeção sustenta que uma matrícula publicamente acessível deveria proteger de forma absoluta quem nela confiou. Isso simplificaria transações, porém exigiria ignorar hipóteses legais de invalidação, cancelamento, fraude e retificação, além do caráter causal do título. A confiança é qualificada pelo conteúdo efetivamente publicizado, pelas normas de concentração e pelos fatos conhecidos do adquirente. O resultado não é indeterminação completa: o fólio possui força jurídica significativa, mas a análise de boa-fé e de defeitos de origem não pode ser encerrada por uma presunção convertida em dogma.

A terceira objeção afirma que a informatização tornaria a qualificação humana supérflua. Na prática, rapidez de transmissão de dados não responde, por si, se uma cessão atende à continuidade, se a representação é válida, se a descrição corresponde ao fólio ou se uma indisponibilidade alcança o ato requerido. A automação pode identificar inconsistências e padronizar verificações; o juízo jurídico motivado continua necessário onde normas e fatos demandam interpretação. O desenho digital mais confiável é aquele que permite rastrear apresentação, exigência, resposta, fundamento e decisão, preservando controle de erros.

8.3 Contribuições, limites e agenda de pesquisa

A primeira contribuição é uma matriz em quatro planos: causa obrigacional, apresentação temporal, qualificação jurídica e inscrição constitutiva. Ela evita a ambiguidade das fórmulas “o contrato vale” e “o comprador não é dono”: a primeira não resolve o efeito real, e a segunda não esgota pretensões preservadas. A segunda contribuição é confrontar a matriz com as tutelas possessória e adjudicatória, os riscos tecnológicos e o regime fiscal especial. A terceira é identificar precisamente o objeto do art. 1.245, § 2º, e a hipótese legal de cessação da prenotação, evitando generalizações que parecem corretas apenas fora de seu contexto.

O método tem limitação declarada: examina fontes normativas, enunciados e julgados selecionados, sem demonstrar empiricamente frequência, custo ou êxito das soluções propostas. Um desenho futuro pode reunir amostra identificável de notas devolutivas, decisões de dúvida e processos de adjudicação, com recorte temporal e geográfico, critérios de inclusão e exclusão, dupla codificação de divergências e anonimização de dados. Poderá comparar motivos de recusa, duração até o registro e impacto de canais eletrônicos, sem confundir correlação observada com causalidade. Tal estudo permitiria testar se maior acesso digital efetivamente reduz pendências ou desloca custos para o usuário.

8.4 Critérios de aplicação a três casos hipotéticos

No primeiro caso, um comprador recebe escritura pública regularmente assinada, paga o preço e toma posse, mas não a apresenta ao Registro de Imóveis. Antes do protocolo, o vendedor negocia o bem novamente. A solução começa pela matrícula e pela cronologia dos títulos: a escritura ainda não produziu transmissão derivada do domínio ao primeiro comprador; entretanto, a obrigação de transferir pode ser exigível e a posse pode ser protegida. A pretensão contra o segundo adquirente dependerá de prova e fundamento adicional, como fraude, má-fé ou vício de seu título. O valor analítico do caso consiste em mostrar que o risco do atraso é concreto, sem transformar em regra a perda invariável do imóvel.

No segundo caso, o adquirente apresenta o título tempestivamente e recebe exigência de continuidade porque o alienante ainda não consta como proprietário. A prenotação fixa uma posição de prioridade, mas não cura a cadeia. O usuário deve examinar o título anterior, eventual possibilidade de inscrição prévia, a legitimidade da nota devolutiva e os prazos aplicáveis. Se discordar da exigência, pode solicitar a dúplica. Essa hipótese demonstra que prioridade é uma vantagem procedimental condicionada à solução do obstáculo jurídico, não uma dispensa de qualificação.

No terceiro caso, há promessa quitada, recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura e matrícula sem outro impedimento aparente. A ausência de registro do compromisso não impede, por si, a pretensão adjudicatória segundo a Súmula 239. O interessado pode estudar as vias judicial e extrajudicial, documentando o instrumento, as cessões, os pagamentos e a resistência à outorga. A opção pela via extrajudicial exige cumprir o art. 216-B e a regulamentação do CNJ; se surgir disputa fática relevante ou obstáculo matricial, será necessário avaliar o caminho processual apropriado. Os três casos não foram extraídos de processos reais: explicitam premissas e consequências que podem ser confrontadas em pesquisa empírica futura.

9 CONCLUSÃO

A hipótese foi confirmada no plano dogmático: na transmissão derivada inter vivos, o registro do título apto constitui a aquisição da propriedade pelo adquirente, enquanto o protocolo assegura prioridade dentro da disciplina legal e o contrato pode conservar efeitos próprios antes da inscrição. Nenhum desses atos deve ser descrito como substituto dos demais.

A leitura conjunta do Código Civil, da Lei de Registros Públicos, das Súmulas 84, 239 e 375 do STJ e do Tema 290 afasta duas inferências incorretas: a de que o comprador sem registro necessariamente perde toda tutela e a de que o registro torna imune a titularidade inscrita. A adjudicação extrajudicial, o procedimento de dúvida e as regras de retificação e cancelamento revelam um sistema que oferece tanto acesso ao fólio quanto mecanismos de controle.

O Serp e as normas do CNJ reorganizam os meios de apresentação, identificação e consulta, preservando a exigência de qualificação jurídica. Para uma operação segura, a sequência recomendada é examinar título e matrícula, acompanhar protocolo e exigências, concluir a inscrição quando juridicamente possível e, se houver conflito, selecionar a tutela correspondente à posição efetivamente demonstrada. A confirmação empírica dos efeitos dessa sequência depende de pesquisa posterior.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 23 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 23 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001. Altera normas de identificação de imóveis rurais. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm. Acesso em: 23 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 23 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Art. 54 e seguintes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 23 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm. Acesso em: 23 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 23 set. 2026.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Marco Legal das Garantias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm. Acesso em: 23 set. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023. Código Nacional de Matrícula. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5057>. Acesso em: 23 set. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023. Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 23 set. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023. Adjudicação compulsória extrajudicial. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 23 set. 2026.

DEL NERO, João Alberto Schützer. Considerações sobre a eficácia do registro, efetuado em registro público material e territorialmente competente, de negócios jurídicos de obrigação e de certos negócios jurídicos de disposição. *Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro*, n. 166/167, p. 219-271, 2014. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rdm/article/download/133719/129631>. Acesso em: 23 set. 2026.

KÜMPEL, Vitor Frederico; MADY, Fernando Keutenedjian; SÓLLER, Natália. A publicidade registral como epicentro da aquisição da propriedade: análise da sobreposição de aquisições originárias. *Registro de Imóveis do Brasil, Seção Rio Grande do Sul*, 10 jun. 2025. Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/artigos/2165/artigo-a-publicidade-registral-como-epicentro-da-aquisicao-da-propriedade-analise-da-sobreposicao-de-aquisicoes-originarias-por-vitor-frederico-kumpel-fernando-keutenedjian-mady-e-natalia-soller/>. Acesso em: 23 set. 2026.

LAMY, Eduardo de Avelar; SILVA, Mathias Foletto; CAMPOS, Beatriz Luzia Goedert de. O princípio da concentração (Lei 13.097/2015) e o dever de informar: a alocação de riscos no mercado imobiliário. *Direito UNIFACS — Debate Virtual*, n. 287, 2024. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/8816>. Acesso em: 23 set. 2026.

REIS, Jorge Renato dos; LISBOA, Juliana Follmer Bortolin. A função social do registrador de imóveis na efetivação, quando da regularização fundiária, do acesso à moradia formal e, em consequência, da dignidade humana. *Revista de Direito da Cidade*, v. 13, n. 4, p. 1803-1817, 2021. DOI: 10.12957/rdc.2021.45093. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdc/a/3xqDqFPkhBh6fnHkdNdrpdL/>. Acesso em: 23 set. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Súmula 84. Embargos de terceiro e compromisso sem registro. Disponível em: <https://arquivocidadao.stj.jus.br/index.php/sumula-84>. Acesso em: 23 set. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Súmula 239. Adjudicação compulsória e compromisso sem registro. Disponível em: <https://arquivocidadao.stj.jus.br/index.php/sumula-239>. Acesso em: 23 set. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Súmula 375. Fraude à execução, registro da penhora e má-fé. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?sumula=375.num>. Acesso em: 23 set. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Tema Repetitivo 290. REsp 1.141.990/PR. Fraude à execução fiscal e art. 185 do Código Tributário Nacional. Acórdão disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?dt=20101119&formato=HTML&nreg=200900998090&seq=1020233>. Acesso em: 23 set. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp 2.173.311/PE. Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 12 maio 2026, DJEN 15 maio 2026. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?dt_publicacao=15%2F05%2F2026&num_registro=202403622777. Acesso em: 23 set. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp 2.030.470/SC. Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 16 jun. 2026. Informativo de Jurisprudência, edição extraordinária n. 31, 14 jul. 2026. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/iurisprudencia/externo/informativo/>

DECLARAÇÕES DE TRANSPARÊNCIA

Autoria e contato. Lidiane Martins dos Santos Brandão

E-mail: lidianne_brandao@hotmail.com.

Declarações de interesses e financiamento. Não foram fornecidas informações conclusivas sobre potenciais conflitos de interesse ou apoio financeiro. A autora deve confirmar esses dados na plataforma ou no formulário de submissão do curso.

Disponibilidade de dados. A pesquisa examinou documentos e fontes públicas citadas nas referências; não gerou base empírica inédita nem incluiu participantes humanos.

Assistência à redação. Houve uso de ferramenta de inteligência artificial generativa no desenvolvimento e na revisão estrutural e linguística desta versão. A autora deve conferir as fontes, revisar e aprovar integralmente o texto antes da submissão, observada a política institucional aplicável.

RASTREABILIDADE E VALIDAÇÃO

REVISTA CIENTÍFICA GRATITUDE - GSJ

Identificadores

- ISSN: 3086-2175 (Online)
- Código editorial: RCG-V2N2-16
- Código da obra: RCG-V2N2-2026-DIR-016
- Autora: Lidianne Martins dos Santos Brandão
- Chancela institucional: SIIC / IDJS-TD
- URL amigável homologada: RCG-V2N2-16

Preservação documental

A individualização acrescenta metadados e mecanismos de rastreabilidade, preservando o conteúdo científico do manuscrito e aplicando a exclusão editorial da identificação institucional, conforme solicitado.

URL canônica planejada

<https://revistacientificagratitude.com/RCG-V2N2-16>

SHA-256: registrar após o fechamento/publicação definitiva.

Individualização produzida segundo o Modelo Matriz Oficial RCG V2N2, tendo como referência editorial o artigo RCG-V2N2-02.