

A AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADES DE ACORDO COM A LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

Pandreas Taunai Quenji Covaliski Boeira¹

João Ricardo Ribas Teixeira²

RESUMO

O presente trabalho apresenta como objetivo principal o estudo sobre a evolução dos registros imobiliários, em conformidade com as explicações mencionadas no Código Civil sobre direito de propriedade, esclarece-se as formas e aplicações da Lei de Registros Públicos ante aos registros imobiliários. Desta forma, apresenta-se na pesquisa o direito à propriedade como um dos mais abrangentes e de maior relevância ao que diz respeito aos direitos reais. Assim sendo, busca-se fazer dentro dessa análise um breve histórico da propriedade, seus elementos, conceitos, o objeto, função social, espécies de registro de imóveis no Brasil, as questões inerentes a Lei de Registro Públicos e pôr fim a aquisição da propriedade. Ressalta-se ainda que, o trabalho aborda a existência e evolução do Registro de Imóveis, no que diz respeito também ao usucapião. O intuito do desenvolvimento da pesquisa está contido no aprimoramento e ampliação do conhecimento sobre a temática. Embora o tema seja bastante conhecido no campo jurídico, depara-se com a falta de conhecimento no meio social-prático, sabe-se que no meio jurídico está legalmente amparado através da Lei de Registro Público nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

PALAVRAS-CHAVE: Registro Imobiliários. Lei de Registros Públicos. Direito de Propriedade.

1 INTRODUÇÃO

O desenvolvimento do presente trabalho, volta-se para os assuntos característicos e conclusivos dentro da temática evolucionária, frisando o questionamento sobre a relação dos ajustes envolvendo o Registro de Imóveis dos prazos e execução, também, aos casos de retificação de registros. Para a formação

¹ Acadêmico do curso de Direito do Centro Universitário Campo Real – Guarapuava/Paraná. E-mail: dir-pandreasboeira@camporeal.edu.br

² Professor Orientador do Centro Universitário Campo Real – Guarapuava/Paraná. E-mail: prof_joao Ricardo@camporeal.edu.br

da pesquisa fez-se necessário questionar sobre: como acontece a aquisição da propriedade? Considera-se a hipótese sobre os procedimentos para a concretização do Registro de Imóveis bem como a abrangência da situação do imóvel perante a aquisição da propriedade diante do registro, prazos que se dá no Cartório de Registro de Imóveis, métodos e oficialização.

Pontua-se na presente pesquisa, estudar sobre a evolução dos registros imobiliários, as formas das aplicações da Lei de Registros Públicos perante aos registros imobiliários bem como as diretrizes teóricas que envolvem o Sistema de Registro de Imóveis com base na Lei nº 6.015/73, marco que norteará a pesquisa.

Assim sendo, apresenta-se o objetivo principal que é o estudo da Lei de Registros Públicos perante aos registros imobiliários bem como as diretrizes teóricas que envolvem o Sistema de Registro de Imóveis com base na Lei nº 6.015/73, marco que norteará a pesquisa.

Para tanto, é de grande importância o estudo sobre a propriedade; saber quais os elementos necessários para registros e aquisição de bens e titularidades; tomar ciência da sua função social; estar ciente das formas de aquisição e perda do direito de propriedade; ainda, saber quais a nomeação das noções básicas do Registro de Imóveis, sendo estes dados imprescindíveis para a compreensão do processo registrário; o qual também deve especificar das atribuições do Registro de Imóveis, analisando-se a matrícula e os atos de registro e averbação.

Para o desenvolvimento da presente pesquisa discorre-se também, sobre a aquisição da propriedade, procedimentos do registro, abrangência da situação do imóvel, prazos e a oficialização, circunscrição da situação do imóvel, entre outros.

A pesquisa versa sobre as características do direito de propriedade plena que é dada ao titular para usufruir com totalidade e exclusividade podendo ser reivindicado se obtida de forma injusta; propriedade perpetua é a propriedade que perdura enquanto for do interesse e vontade do titular e a propriedade revogável, é aquela que apresenta sua própria natureza podendo ser gerada dentro da legalidade a pedido das partes ou ainda por declaração.

Cita-se ainda os princípios básicos do Registro de Imóveis discorrendo sobre o princípio de publicidade, da presunção de veracidade e de fé pública, da continuidade, da especialidade.

Finalizar-se-á a pesquisa versando sobre as questões inerentes a Lei de Registros Públicos como: as atribuições do Registro de Imóveis como matrículas e

averbações desde processo inicial de registro, dúvidas, retificações e cancelamento do registro.

A metodologia da pesquisa está norteada pelo método de abordagem dedutivo, seguido pelo procedimento hermenêutico embasada em artigos científicos e livros, conceitos operacionais, o qual possibilita uma pesquisa mais avançada, visa-se apresentar maiores informações sobre a lei dos registros de imóveis.

2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Para que as propriedades chegassem a atual formação fizeram-se necessárias vastas transformações até chegar a contemporaneidade. Frisa-se que a evolução se deu juntamente com as mudanças e normas regimentais que incidem em nossa sociedade quanto à gestão econômica e política.

É o que explica Venosa (2022, p.141)

O conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade. A história da propriedade é decorrência direta da organização política.

Primordialmente, os abrigos dos homens eram em cavernas ou grutas, não existia o princípio de comando de liderança, prevalecendo a luta pela estabilidade que determinava o desenvolvimento primário sobre a propriedade, levando incivilizados a defender suas cavernas, assim passou a ser considerada a primeira forma de autoridade sobre a propriedade (RIZZARDO, 2014).

Na sequência se estendeu ao território de domínio incluindo não somente suas cavernas, mas a área de vegetação. Como explica o autor supracitado (p. 173), que os primitivos defendiam e delimitavam suas áreas para que não houvesse transtornos com os que viviam em volta.

Corroborando Diniz (2016) que os primitivos possuíam noção de propriedade inicial, sendo o solo conquistado e pertencente pelos integrantes de um mesmo grupo.

Venosa (2022, p.141-142) assevera que:

Antes da época romana, nas sociedades primitivas, somente existia propriedade para as coisas móveis, exclusivamente para objetos de uso pessoal, tais como peças de vestuário, utensílios de caça e pesca. O solo pertencia a toda a coletividade, todos os membros da tribo, da família, não havendo o sentido de senhoria, de poder de determinada pessoa [...].

Conforme avanço evolutivo da civilização, o direito coletivo sobre a propriedade foi substituído pelo direito individual, devido as separações dos grupos ou divisão de seus componentes (BONAVIDES, 2000).

Com esta visão egocentrista, como versa Diniz (2016, p. 105-106), as propriedades, teve sua origem no Direito Romano:

Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou gens³, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra (1/2 hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que, paulatinamente, foi sendo aniquilada ante o crescente fortalecimento da autoridade do pater família.

Segundo Borges (2011) a primeira forma da propriedade de imóvel era a Quiritária, destina aos romanos capazes e aptos a adquirir. Neste contexto surgiu a revisão de ações para a conquista de propriedade no intuito de banir a aquisição injustamente. Essa ação passou a ser conhecida como *rei vindicatio* em parecer do *jus in re*⁴ do seu proprietário.

Ressalta ainda Farias (2011) que nesta época os romanos não definiam o que era a propriedade não as classificando como *jus in re* e sim, somente apresentavam as suas funções. Na sequência surge em Roma a propriedade provincial, pertencente ao Estado, a qual era autorizada o sujeito a usufruir pela conquistada de guerra, não havendo limites ao estado.

Somente após o século I d.C que a propriedade romana é dita de forma absoluta, ainda, mais tarde é unificado os conceitos de propriedade por Justiniano a qual passou assim ser tratada de propriedade privada (RIZZARDO, 2014).

Já na Idade média, em regime feudal a propriedade teve um papel principal para formação, poucos eram os sujeitos que tinham alguma terra para cuidar e os tinham cultivavam em troca de comida. Diniz (2016, p.106) explana que:

Inicialmente, os feudos foram dados como usufruto condicional a certos beneficiários que se comprometiam a prestar serviços, inclusive, militares. Com o tempo a propriedade sobre tais feudos passou a ser perpétua e

³ O conceito de gens baseava-se numa noção de "solidariedade aristocrática", emanada da relação da gens com os seus antepassados, surgindo como elemento de distinção e mérito pessoal na obtenção de um posto destacado da administração imperial romana.

⁴ Latim: Direito sobre a coisa, direito de propriedade.

transmissível apenas pela linha masculina. Havia distinção entre fundos nobres e os do povo, que, por sua vez, deveria contribuir onerosamente em favor daqueles, sendo que os mais humildes eram despojados de suas terras.

Neste sistema, a propriedade é considerada uma fonte de poder ligada diretamente a soberania, na qual os sujeitos que não possuíam terras serviam aos senhores. Este sistema permaneceu até o surgimento da Revolução Francesa em 1789 (PEREIRA, 2003).

A Revolução Francesa resultou na declaração dos direitos do homem, assim, passou-se a aplicar à propriedade como inviolável, trazendo a ideia de que o homem era portador de direitos congênitos garantidos pelo Estado não podendo ser violado (BASTOS, 2000).

Neste sentido publicou-se o Código Napoleônico em 1804, o qual apreciava a propriedade como um aspecto econômico de uso privativo, condizente aos princípios da revolução de igualdade e liberdade como elevação do capitalismo e da burguesia (FARIAS, 2011).

Ainda conforme Farias (2011), nesse período, houve o afastamento da intervenção Estatal junto aos movimentos de ocupação privada proporcionando liberdade de compra para novas aquisições da propriedade de forma ampla. Por outro lado, surge o comunismo criado por Karl Marx no qual é exposto a eliminação da propriedade privada.

Prescreve Diniz (2016, p. 106-107) que cada propriedade está sujeita as normas e leis do país em que está inserida. Assim:

[...] a propriedade usufrutuária de bens de utilização direta (o indivíduo tem propriedade sobre sua casa, móveis, dinheiro ou valores mobiliários), ao passo que na seara da economia pública, os bens de produção são socializados (minas, águas, meios de transportes, indústrias etc). Nos países do Ocidente subsiste a propriedade individual, embora sem o conteúdo idêntico de suas origens históricas, pois a despeito de seu caráter absoluto vem sofrendo certas restrições.

No Brasil, a propriedade privada passou por um longo processo de transcrição do público para o privado, não podendo usar os princípios europeus já que o país não passou pelo sistema feudal. Ressalta-se que a partir do processo de transcrição, segundo, Braga (2009) o direito de propriedade passou a ser tratado na esfera constitucional e administrativa.

Com o descobrimento do Brasil, as terras passaram a pertencer aos portugueses, sendo designado o método de sesmarias qual permaneceu até a proclamada da independência brasileira.

Diniz (2014, p. 14) esclarece:

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pelas Ordenações do Reino, àqueles que aqui aportaram, estimulando-os dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitanias [...].

Aos que obtinham as terras eram titulados sesmeiros ou donatários, o patrimônio abrangia um total de dez léguas intitulada como sesmaria livres de tributos. Contudo era pago dízimo como forma de contribuição com a coroa portuguesa (BORGES, 2011).

Com o passar dos tempos, surgiram outros meios de ocupação como doação da realeza para depois serem colonizadas. Quanto a evolução do direito do território Farias (2011, p. 174) corrobora:

[...] começando pela fundação do domínio eminente da coroa portuguesa, com a gradual apropriação deste patrimônio pelos particulares por três vias: usucapião, cartas de sesmarias e posses sobre terras devolutas, com evidente monopolização de terras por senhores de escravos, formando aquilo que até hoje conhecemos como latifúndio.

Passaram-se mais de 80 anos, quando o do Código Civil de 1916 – CC/16 em vigor foi abolido e substituído pelo novo Código Civil de 2002 – CC/02, em vigor até a contemporaneidade, o qual regulamenta a matéria relacionada ao direito da propriedade.

3 CONCEITO E ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Para definir propriedade, faz-se necessariamente limitar um entendimento da origem da palavra. Segundo Borges (2011) a palavra é originária do latim “*Proprietas de proprius*” tendo seu significado como privado, particular.

Acrescenta Diniz (2016, p.112-113):

Para uns o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. [...] Outros entendem que o termo “propriedade” é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo à ideia de *domus*, casa, em que o senhor da casa se denomina [...] Apesar da distinção que há entre esses dois termos, emprega-se, comumente, tanto o vocábulo “propriedade” como “domínio” para designar a mesma coisa, uma vez que entre eles não há diferença de conteúdo.

Perpetrada sua definição de origem, a propriedade é assim definida como o mais abrangente e abstruso direito dentre os direitos reais. Ainda, é o direito garantido pela Constituição da República Federativa do Brasil - CRFB de 1988 e pelo Código Civil Brasileiro, porém, ambos não trazem a definição da palavra propriedade.

Destaca-se do Artigo 5º § XXII da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (Brasil, 2023).

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

[...].

Ainda o art. 1.228 do Código Civil: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2023).

Assim sendo, entende-se que apenas um é dono os demais não contam como titular na relação jurídica entre o proprietário e a propriedade, como é exposto no art. 1.228 do Código Civil Brasileiro. Deste modo, o direito à propriedade assevera ao proprietário a utilizá-la da forma que melhor o satisfaça.

Sendo a propriedade um direito a pessoa física e ou jurídica, perante as normas, Gomes (2012) descreve três raciocínios diferentes sendo estes: sintético, quando o objeto é pertencente a alguém; o analítico, quando é por direito de desfrutar do bem; e o descritivo, por direito complexo, de uso exclusivo através da vontade do homem conforme as normativas. Ainda, o direito a propriedade segundo o autor é complexo por incidir.

Devido ser o mais completo direito dentre todos os reais e por deixar que o titular desfrute do bem de qualquer modo, obviamente respeitando as normas, este direito é de caráter absoluto. Ainda assim, é de tempo ilimitado podendo ser

perpétuo, e de exclusividade do titular não podendo ser nomeada a dois ao mesmo tempo.

Sobre este tempo ilimitado Diniz (2014) assegura que isto não significa que o bem poderá pertencer somente a um único titular, compreende-se que tem a possibilidade de transmissão, deve-se ser analisado os elementos obrigatórios, os quais constam no art. 1228 do Código Civil Brasileiro, Lei 10406/02 (BRASIL, 2002):

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

A propriedade classificada como o direito real maior. Vários elementos procedem do conteúdo, resumidos no termo romano de *jus utendi, fruendiet abutendi*, conforme os ensinamentos antigos (RIZZARDO, 2016).

Além destes elementos, necessita-se clarificar que a propriedade não é um somatório destes e sim um direito que entende a capacidade de atuar de várias formas ao bem.

Portanto, o direito de usufruir *jus utendi* é defendido por Farias (2011, p. 181-182), “[...] O uso será direto ou indireto, conforme o proprietário conceda utilização pessoal ao bem, ou em prol de terceiro, ou deixe-o em poder de alguém que esteja sob suas ordens – servidor da posse”.

Por outro lado, Diniz (2016), afirma que o direito de uso, trata-se de tirar desta os ofícios que esta possa prestar sem que haja alterações em seu conteúdo, usando o objeto dentro das normas legais.

Segundo Rizzardo (2014), o direito de gozar incide na percepção dos frutos, quer os naturais, quer os civis, como os aluguéis de uma casa colheitas e alugueis. Dessa forma faculta ao proprietário o direito em alterar a própria substância da coisa. Grifa Farias (2011, p. 184) que: “[...] O proprietário dispõe parcialmente da coisa, quando institui um gravame sobre ela, tal como o usufruto ou a hipoteca”.

Seguindo a mesma linha de pensamento, Pereira (2013) comenta o poder de compra, venda e locação estando envolvido ao bem para o desfrute de terceiros e por fim o direito de reivindicação a coisa que seja obtido de forma injusta, devido ao poder do titular representado pelo *rei vindicatio*, reavendo o bem de quem o tenha obtido desta forma.

É a ação de reivindicação pela qual o dono da propriedade irá buscar e retirar o imóvel de quem os possui indevidamente e trazê-lo para si novamente. É considerada uma extensão do direito de decorrência a recuperação do bem em posse de outro de forma injusta.

Desta forma, é possível asseverar que o direito de propriedade é o direito do dono de deliberar o bem perante as normativas legais, ou seja, usufruir, gozar ou dispor e ainda reivindicar se acaso for obtida de forma ilegal.

4 O OBJETO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Considerando o direito à propriedade não há grandes controvérsias ao ser determinado princípio. Segundo Diniz (2016, p. 184) é possível afirmada que “[...] é objeto da propriedade toda a coisa não vedada por lei”, estando envolvidos nesse parâmetro os imóveis, moveis compreendendo estes como bens são envolvidos ao objeto da propriedade, ainda os semoventes.

A respeito ainda de móvel e imóvel Gomes (2012, p. 113) comenta:

Se a propriedade recair sobre coisas móveis nenhuma dificuldade há, uma vez que além de serem suscetíveis de perfeita individualização que possibilita determinação específica, ocupam, no espaço, um lugar definido, podendo ser materialmente isolados; mas, se a propriedade incide em coisas imóveis, o problema se sua extensão complica-se, porque, embora possa ser delimitada horizontalmente, confiando-se entre vizinhos, sua extensão vertical é objeto de controvérsias [...].

Ressalta-se que existe a necessidade de delimitação de área vertical conforme dispõe o Código Civil o art. 1.229: “A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo de impedi-las” (BRASIL, 2002).

Destaca-se também que, o proprietário tem total liberdade de executar construções em perímetros urbanos limitados conforme o que o poder público expõe, assim como impedir as construções de algumas formas de edificações em áreas estipuladas.

De acordo com o artigo 1.230 do código civil sob a propriedade do solo não envolve as minas ou quaisquer recursos de extração de minerais, monumentos, geradoras de energia, e outros objetos que advém de leis específicas.

Segundo Gomes (2012) o elemento do direito de propriedade dependente do valor econômico, conceitos de materialização, individualidade e do acessório, estes devem ser determinados.

Assim, o direito de propriedade emerge como um elemento dependente de diversos fatores, incluindo seu valor econômico, características de materialização, individualidade e acessório. A compreensão desses aspectos é essencial para uma análise precisa e abrangente do exercício desse direito no contexto jurídico.

5 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

As explicações contidas na Constituição da República Federativa do Brasil aplicam que as propriedades devem alcançar seu devido fim socialmente, este é indispensável ao direito da propriedade exercido. A CRFB/88 em seu art 5º, § XXII atesta ao homem o direito da propriedade, entretanto, constitui em seu § XXII que a propriedade acatará sua função social.

Estabelecendo ainda em seu artigo 170, § III, que sua ordem econômica estabelece a toda a forma digna, de acordo com os pareceres da justiça social, notando o início da função social da propriedade.

Semelhantemente institui o § 1º, do art. 1.228 do Código Civil: [...] § 1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Ensina Farias (2011, p. 197) que a função social: “[...] procede do latim *functio*, cujo significado é de cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade. Utilizamos o termo função para exprimir a finalidade de um modelo jurídico”.

Assegura Diniz (2016) que a colocação social da propriedade une não somente a eficácia do bem como ainda, os clamores da justiça social que são exercidas para o bem da sociedade.

Venosa (2022, p. 147-148) acrescenta:

Presentes estão nessas dicções princípios afastados do individualismo histórico que não somente buscam coibir o uso abusivo da propriedade, como também procuram inseri-la no contexto de utilização para o bem comum. Utilizar a propriedade adequadamente possui no mundo contemporâneo amplo espectro que desborda para aspectos como a proteção da fauna e da flora e para sublimação do patrimônio artístico e histórico [...].

Nota-se que o desempenho social da propriedade, esta conectada ao interesse mútuo da sociedade, unificado ao interesse particular. Assim, o proprietário não poderá cometer ações que possam vir a prejudicar seu semelhante em prol de sua comodidade e satisfação. Como já exercido de forma judicial, formato antissocial contido sobre o direito de propriedade (DINIZ, 2016).

Dessa forma, entendemos que o exercício do direito de propriedade não é absoluto, mas sim condicionado ao cumprimento de sua função social. Ou seja, os proprietários devem utilizar suas propriedades de modo que venham de alguma maneira contribuir para o bem-estar da sociedade, respeitando os interesses coletivos e evitando prejudicar terceiros.

6 AS ESPÉCIES DE PROPRIEDADE

As fundamentais características do direito de propriedade podem ser colocadas como: plena, restrita, perpetua e reparável. Gomes (2012) sobre essas características diz que a propriedade plena é dada quando o titular poder usufruir de modo total de modo exclusivo e perpetuo e ainda, podendo reivindicar daquele que tenha o obtido de forma injusta. Consequentemente não será considerada propriedade plena quando relacionadas ao usufruto, em hipotecas, sendo que o proprietário indis põe do domínio completo do conteúdo.

Desta maneira, as formas de propriedades restritas ou limitadas caracterizam-se quando os direitos que são ou estão atribuídos a terceiros. No que diz respeito a propriedade perpétua.

Por fim, conforme se observa nos arts 1.359 e 1.360 do Código Civil a propriedade revogável, é aquela que apresenta sua própria natureza ou ainda de natureza de agentes podendo ser gerada dentro da legalidade a pedido das partes ou ainda por declaração.

7 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Para que o homem possa ser o titular da propriedade é de suma importância que ele adquira o direito via meios de aquisição. Sabe-se que existem várias formas de aquisição da propriedade, que versam sobre o contrato ou outra forma jurídica transferir o domínio do objeto. Discursa-se que, são dadas três formas que contestam ao problema em questão sendo estes sistemas, romano, francês e alemão: Sobre esta questão Gomes (2012, p. 157) explana que:

Pelo sistema romano a propriedade só se adquire por um modo. Não basta a existência do título, isto é, do ato jurídico pelo qual uma pessoa manifesta validamente a vontade de adquirir um bem.

[...].

Pelo sistema francês, o título é suficiente para transferir a Propriedade. [...].

Pelo sistema alemão, o ato jurídico que cria a obrigação de transferir a propriedade é independente do ato pelo qual a propriedade se transfere. [...].

O Direito pátrio seguiu o sistema romano.

A propriedade pode ser adquirida conforme Direito Pátrio, através de um sistema, não sendo necessitando ter um título. Compreendendo o título como um elemento que buscou pela transmissão emanando assim a obrigatoriedade de conduzir o fato. Já o método é a entrega do bem com finalidade de transferir a propriedade (RIZZARDO, 2014).

Segundo explica Nery Junior e Andrade (2014) a obtenção da propriedade pode ser adquirida de forma natural ou derivada. A forma natural acontece quando o sujeito adquire o bem sem ter recebido de alguém sem relação entre o atual dono e o anterior. Na forma derivada a transferência do domínio ocorre devido a mortes, sempre quando há duas partes envolvidas com um vínculo.

Explica Gomes (2012, p.162): “Na aquisição a título universal o adquirente sucede em todos os direitos reais e processuais do transmitente, e nas obrigações dele para com terceiros, visto que o sucessor continua a pessoa de quem o adquirente recebe a coisa”.

Em conformidade com as explicações mencionadas, o código civil informa que a propriedade é dada pelo registro em Cartório de Registro de Imóveis através de um título: usucapião, acessão e hereditário, segundo o que rege os art. 1.227, 1.238 ainda 1.259 e o art. 1.784.

Conforme aborda Faria (2007) usucapião é o método original de obter uma propriedade e de outros direitos por uso ou posse em longo prazo do objeto, sucedida de outros requisitos legais, dividida em classes como: extraordinárias, ordinárias, urbana ou rural conforme prevista no artigo 1.238 do código civil:

Art. 1.238. Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Artigo 1.242 encontra-se a classe da usucapião ordinária, vide abaixo (Brasil, 2023):

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos. Parágrafo único. Será de 5 (cinco) anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os

possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Da classe urbana previsto na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB/88 art. 183, § 1º e § 3º (BRASIL, 2017):

Art.183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Em consonância com o referido artigo da Carta Magna, encontra-se o art. 1.240 do Código Civil.

Apresenta-se ainda a usucapião rural prevista no art. 191 da CRFB/88 (Brasil, 2023):

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Outro método de adquirir a propriedade é a pôr acessão, que segundo Farias (2011) é de forma originaria da aquisição do bem é dada através de um proprietário para aquisição de titularidade.

E por fim a forma hereditária obtida pelo direito hereditário, transmitidas por meio dos genes para os descendentes. Ressalta-se que a aquisição por titularidade registrada em cartório será discorrida ainda durante o desenvolvimento do trabalho.

8 A PERDA PROPRIEDADE IMÓVEL

O afastamento do direito da propriedade do indivíduo de seu bem é considerado como a perda da propriedade. Desta forma, Diniz (2016) ilustra que é dado quando os direitos perpetuam ficando para seus herdeiros devido a morte do titulado de meio incerto a não ser que seja afastado por um método legal.

Neste sentido quando se perde a propriedade o Código Civil em seu art. 1.275 dispõe tanto por alienação, renúncia ou abandono perecimento do bem e desapropriação.

Por alienação Farias (2011, p. 322) considera que “[...] no gozo da autonomia privada, gratuita (doação) ou onerosamente (venda, dação em pagamento, permuta), transfere a outrem o seu direito sobre a coisa imóvel ou móvel”.

Diniz (2016) completa que esta seja uma forma de extinção subjetiva da propriedade, em que o proprietário abandona o direito por sua vontade passando o direito para um terceiro.

A propriedade pode ser perdida ou transferida de diversas maneiras, como por transmissão aos herdeiros após a morte do titular, alienação voluntária para terceiros, renúncia, abandono, perecimento do bem ou desapropriação. Esses processos destacam a importância da legislação e dos métodos jurídicos para regular as relações de propriedade e garantir a segurança jurídica.

9 LEI DE REGISTRO PÚBLICOS

A Lei dos registros públicos possui um capítulo específico que trata Do Processo de Registros o qual está voltado para os artigos 182 ao 216. Verifica-se que no artigo 217 prescreve que qualquer indivíduo interessado a um registro pode solicitá-lo, cabendo a este as despesas referentes ao processo.

Segundo Lopes (1997) o registro poderá ser requerido por qualquer pessoa que manifeste o interesse aos títulos ofertados e, por conseguinte, só serão considerados interessados os quais em meio legal estiverem nomeadamente no título apresentado a registro, conforme reza o artigo 236. Art. 236 - Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).

A seguir analisa-se o procedimento de registros.

9.1 A FASE INICIAL DO PROCESSO DE REGISTRO

Inicialmente, para que possa ser dado o registro do bem imóvel, o título deste deve ser devidamente apresentado a um cartório (DINIZ,2016).

Conforme citado no artigo 132 da Lei dos Registros Públicos – LRP, quando permitido por lei as ações referentes aos registros também poderão ser feitos via jurídica, ou ainda por petição do Ministério Público.

Já o artigo 193 da LRP, dita que todas as informações necessárias deverão constar nos títulos, Segundo Diniz (2016) o registro será realizado pela apresentação de título, sem anexos. Dada sua apresentação este será previamente protocolado, sendo imposto a este um número sequencial de apresentação segundo o que está preceito ao artigo 182.

Deste modo, o número sequencial é o qual irá referenciar a propriedade do título e a anteposição dos direitos reais, por mais que sejam apresentados outros títulos pelo mesmo interessado, é o que dita o artigo 186 da lei dos registros públicos.

Assim sendo, após todos os passos acima citados serem seguidos rigorosamente, o registro será feito em um período de trinta dias, contados a partir do registro prévio protocolado conforme artigo 188 da lei do registro público. Ressalta-se ainda que se o título apresentado for somente para calcular custos registraes não se faz necessária a transcrição no livro de protocolos (DINIZ, 2016). Segundo Brasil (2023) o artigo 185 da Lei de Registros Públicos dita que:

Art. 185 - A escrituração do protocolo incumbirá tanto ao oficial titular como ao seu substituto legal, podendo, ser feita, ainda, por escrevente auxiliar expressamente designado pelo oficial titular ou pelo seu substituto legal mediante autorização do juiz competente, ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

Entretanto, se a pessoa interessada a efetuar o registro for o nomeado de fazê-lo, ou outra que possa impedir o ato deste que seja até terceiro grau, a ação caberá a um substituto legal, conforme o que rege o artigo 153 da lei dos registros públicos.

Sobre a apresentação de títulos no mesmo dia os artigos 190 a 192 da Lei dos Registros Públicos (BRASIL, 2023) dita que:

Art. 190. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Art. 191. Prevalerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Art. 192. O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

Grifa-se que se apresentado somente uma via do título, esta ficará arquivada podendo ser solicitado a certidão conforme rege o artigo 194 da Lei nº 6.216, de 1975 no qual o titular poderá requerer que o oficial o entregue uma comprovação documental da transcrição do registro público.

Ressalta-se ainda que a matrícula do imóvel é necessária para que haja o registro. Desta forma, se o titular não apresentar a matrícula, ou ainda, se o imóvel não obtiver uma ou não estiver em nome do mesmo, fica a cargo do oficial do cartório exigir a matrícula anterior do registro do imóvel, para que se possa dar sequência ao processo de registro segundo o que rege o artigo 195 da Lei dos Registros Públicos. Ainda, somente poderá ser transferido o imóvel se o nominado real conceder ao interessado (DINIZ, 2016).

Se acaso não for apresentada a matrícula do imóvel, conforme o artigo 196 da Lei dos Registros Públicos, a nova matrícula será realizada com base no que foi apresentado sob os registros e imóvel anteriormente feito constando no mesmo cartório.

Diniz (2016, p. 222) diz que:

Se o outorgante não tiver seu nome lançado como titular do direito real, o serventuário exigirá a apresentação do registro do título anterior, registrando-o antes de fazer o assento do título atual, satisfazendo a exigência legal da continuidade do registro.

Estando o título registrado em outro cartório, deverá ser apresentada certidão que corroborem com o registro precedente bem como da existência ou inexistência de ônus. Diante desse cenário o oficial poderá realizar uma solicitação redigindo seguindo o que está determinado no artigo 198 da lei dos registros públicos apresenta segundo Brasil (2023):

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de

dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte: (Renumerado do art 198 a 201"caput"com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - no Protocolo, anotar a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Assim sendo, tendo todos os documentos apresentados e todas as exigências cumpridas, dar-se-á então como registro concluído no cartório de imóveis.

9.1.1 O processo de dúvida

Em casos em que o oficial faça as exigências necessárias as quais devem ser cumpridas pelo interessado no registro do imóvel e este não as fizer ou não puder cumpri-las dar-se-á o processo da dúvida. Conforme já apresentado no artigo 198 da Lei de Registros Públicos.

Segundo Borges (2011, p. 136) a origem da “[...] palavra dúvida, vem do latim *“dubitare”*, tendo como significado duvida de algo, incerteza dos fatos. A dúvida é de caráter administrativo, realizado pelo oficial do registro imobiliário, no ato de registro do título, com finalidade de que o julgador questione pela legalidade das exigências feitas, e para se possa decidir a necessidade dos documentos apresentados para o registro.

Feito o pedido da dúvida pelo interessado, o representante cartorial incumbido de realizar o ato de registro deverá fazer constar juntamente com o registro uma previa da anotação em livro registral e o interessado deverá assinar todas as vias como forma de ciência sobre o assunto. Logo o titular terá um prazo de quinze dias para fazer a contestação perante juiz, esclarecendo as dúvidas juntamente ao registro.

O artigo 199 da LPR prescreve que, em caso de o interessado não constatar a dúvida em juízo durante o prazo estipulado, será dada a decisão desta por sentença.

Balbino Filho (2014) elucida que o juiz que realizará o processo é da Vara de Registros Públicos isto se nas comarcas endereçadas existir, caso contrário será o juiz que aceitar realizar o ato. Ainda, neste processo de dúvida não se tem testemunhas.

Se caso, a dúvida referida aos documentos for recorrida e apresentada pelo interessado, o Ministério Público responderá no prazo de 10 (dez) dias. Se acaso não forem recorridas o juiz dará a decisão com base no que foi apresentado no período de 15 (quinze) dias conforme Brasil (2023) artigos 200 e 201 da LPR.

Dada a sentença pela autoridade competente, poderá ser imposta apelação junto a uma solicitação, com finalidade devolutiva e restritiva, para o interessado, terceiros e juizado segundo o artigo 202 de Lei dos Registros Públicos.

Percorrido o processo e dada a sentença para romper a dúvida, dar-se-á da forma em que o artigo 203 da Lei dos Registros Públicos transcreve. Conforme consta em Brasil (2023):

Art. 203 - Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação; II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Vale lembrar que a decisão da dúvida não impede o uso do processo duvidoso, quanto as questões de custos de processo de dúvida são asseguradas no artigo 207 da Lei dos Registros Públicos, Brasil (2022) “No processo, de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente”.

9.1.2 A retificação do registro

A retificação possui o intuito de corrigir determinado dado incorreto ou omissos com finalidade de revelar a veracidade dos fatos (RIZZARDO, 2014).

Institui o artigo 1.247 do Código Civil, se acaso não for constatada a veracidade dos fatos apresentados o titular poderá solicitar uma retificação ou ainda

a anulação do registro. Do mesmo modo a Lei dos Registros Públicos Brasil (2023) em seu artigo 212 diz que:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Borges (2011) explica que a retificação pode ser requerida de forma direta ao oficial do registro de imóveis, desde que não aborde interesses ou direitos de terceiros, podendo ainda ser de ordem judicial quando atingir a terceiros ou ainda ser de interesse público, ressalta ainda o autor que isto quando tratar-se de algo mais complexo sem a concordância dos interessados.

Sendo assim, esse método é de cunho administrativo estando prognosticado no artigo 213 (BRASIL, 2023) da Lei dos Registros Públicos não havendo a exclusão da prestação jurisdicional.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. [...]

Assim, realizada a retificação, poderá ser solicitada via ofício pelo oficial de registros ou ainda pelos interessados através de requerimento conforme citado no artigo 213 acima apontado.

9.1.3 O cancelamento do registro

O cancelamento do registro de imóvel é um ato oficial que extingue a possibilidade de novo registro, com esta ação passa a ser averbado o referido imóvel que segundo Ceneviva (2008. p. 526/527) “[...] faz nascer e morrer direitos reais ou ônus sobre bens imóveis”.

Dessa forma, o cancelamento se sucederá através da averbação, devidamente rubricada por um oficial, suplente legal ou escrivão, sendo apresentado o motivo da determinação ainda, o título de registro feito deve constar na mesma declaração, tendo como base a ação contida no artigo 248 da Lei dos Registros Públicos. Também, o artigo 249 profere que o cancelamento do registro pode ser fragmentado ou integralizado em qualquer ação de registro.

Para que seja concedido o cancelamento, existe a necessidade de autorização judicial que será dada somente por meio de uma execução de ordem judicial em julgamento, sendo solicitado por todos os envolvidos no processo de registro. Durante o ato de cancelamento o registro possui todos seus efeitos legais. Segundo Brasil (2017) dispõe sobre os registros públicos, conforme artigos 250 e 252 da Lei dos Registros Públicos:

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Ceneviva (2008) afirma que, o cancelamento não será realizado em equidade de uma decisão sujeita a uma solução.

Com o estudo sobre o cancelamento de registros de imóveis dá-se por findado o presente trabalho sobre aquisição de propriedades e a lei de registros públicos.

10 CONCLUSÃO

O presente trabalho abordou a importância da existência do Registro de Imóveis na retificação e cancelamento de aquisição de um bem imóvel. A pesquisa alicerçou-se no campo jurídico legalmente amparado através da Lei de Registro Público nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Para o desenvolvimento da presente pesquisa foi questionado sobre a aquisição da propriedade, procedimentos do registro público, abrangência da situação do imóvel, prazos e a oficialização, circunscrição da situação do imóvel, entre outros.

A pesquisa foi estruturada e desenvolvida conforme enunciado na introdução deste trabalho, apresenta-se a problemática que envolve a falta de conhecimento no meio social-prático de como realiza-se a aquisição de propriedade. Considera-se a hipótese de concretização do Registro de Imóveis e o prazo estipulado pelo Cartório de Registro de Imóvel.

Para elucidação apresentou-se o objetivo geral que esclarece as formas de aplicações da Lei de Registros Públicos perante aos registros imobiliários.

A pesquisa versou sobre as características do direito de propriedade plena que é dada ao titular para usufruir com totalidade e exclusividade e que pode ser reivindicado se obtida de forma injusta; propriedade perpetua é a propriedade que perdura enquanto for do interesse e vontade do titular e a propriedade revogável, é aquela que apresenta sua própria natureza e pode ser gerada dentro da legalidade a pedido das partes ou ainda por declaração.

Cita-se ainda os princípios básicos do Registro de Imóveis e discorre-se sobre o princípio de publicidade, da presunção de veracidade e de fé pública, da continuidade, da especialidade.

Finaliza-se a pesquisa a qual versa sobre as questões inerentes a Lei de Registros Públicos como: as atribuições do Registro de Imóveis como matrículas e averbações desde processo inicial de registro, dúvidas, retificações e cancelamento do registro.

Fica assim esclarecida a hipótese do que pode ou não acontecer diante dos procedimentos no ato da efetivação do registro de imóvel em que esteja devidamente matriculado, sendo fornecido o esclarecimento quanto ao problema levantado.

Conclui-se este artigo com os pontos específicos e conclusivos dentro do tema do registro imobiliário. O estudo foi feito norteado pela metodologia dedutiva de

cunho hermenêutico. Cabe ressaltar que não houve a pretensão de esgotar o tema, apenas aclarar a discussão existente.

REFERÊNCIAS

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: doutrina, prática, jurisprudência. 16 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

BASTOS, Aurélio Wander. **Introdução à teoria do direito**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2000.

BRAGA, Roberta Chaves. **Direito de Propriedade e a Constituição Federal de 1988**. Fortaleza: 2009. Disponível em: < <https://esmec.tjce.jus.br/wp-content/uploads/2014/12/Roberta-Chaves-Braga.pdf>> Acesso em: Ago/2023.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. 2023. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em: Jul/2023.

_____. **Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10653130/artigo-1229-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>> Acesso em: Jul/2023.

BONAVIDES, Paulo. Curso de Direito Constitucional. 10. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

BORGES, Antonio Moura. **O Registro de Imóveis Comentado**. 3 ed. São Paulo: Contemplar, 2011.

CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros públicos comentada. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4**: direito das coisas. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

_____. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 11.ed. São Paulo: Saraiva, 2014

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos Registros Públicos**. 6 ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1997.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. 11. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Tomo I, atualizado conforme o Código Civil 2002 por Ricardo Rodrigues Gama, 1ª ed. Campinas: Russel, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas: Lei nº 10.406, de 10.01.2002**. 7º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: Direitos Reais**. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022