RGe ISSN: 2177-3246

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E CONTINUIDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS: LIMITES À ATRIBUIÇÃO DE EFEITOS DOMINIAIS AO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO

REGISTRY QUALIFICATION AND CONTINUITY IN LAND REGISTRATION: LIMITS TO ATTRIBUTING OWNERSHIP EFFECTS TO THE REAL RIGHT OF ACQUISITION

CALIFICACIÓN Y CONTINUIDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: LÍMITES A LA ATRIBUCIÓN DE EFECTOS DE DOMINIO AL DERECHO REAL DE ADQUISICIÓN

10.56238/revgeov17n5-123

Maria Darlene Braga Araújo Monteiro
Doutora
Instituição: Universidade de Fortaleza (Unifor)
E-mail: darlenebragaadv@gmail.com
Lattes: http://lattes.cnpq.br/3301995459920320
Orcid: https://orcid.org/0000-0002-1099-5641

André Bruno Façanha de Negreiros
Mestre em Direito Constitucional
Instituição: Universidade de Fortaleza (Unifor)
E-mail: andrenegreirosadv@gmail.com
Lattes: http://lattes.cnpq.br/2153848418527086
Orcid: https://orcid.org/0000-0001-9901-4514

RESUMO
O presente artigo analisa os limites da qualificação registral no sistema do Registro de Imóveis brasileiro, especialmente diante da tentativa de ingresso de títulos que atribuem natureza dominial a direitos que, sob o prisma jurídico-registral, possuem apenas caráter aquisitivo. Parte-se da constatação de uma recorrente dissociação entre a realidade fática consolidada e a realidade jurídica formalizada no fólio real, o que suscita tensão entre a efetividade do direito material e a segurança jurídica. A pesquisa adota abordagem teórico-dogmática, com base na análise da legislação civil e registral, da doutrina especializada e da jurisprudência dos tribunais superiores. No primeiro eixo, examinam-se os princípios estruturantes do sistema registral, com destaque para a continuidade, a disponibilidade e a legalidade, evidenciando-se seu papel na preservação da coerência da cadeia dominial. No segundo, investiga-se a distinção estrutural entre direito real de aquisição e direito de propriedade, à luz dos arts. 1.227, 1.225, VII e 1.245 do Código Civil, demonstrando-se que a aquisição do domínio depende necessariamente do registro do título translativo. Conclui-se que não é juridicamente admissível o ingresso, no Registro de Imóveis, de títulos que atribuam efeitos próprios da propriedade sem a prévia inscrição correspondente, ainda que haja consolidação fática da situação jurídica, sob pena de violação aos princípios registrais e à segurança jurídica. Propõe-se, como contribuição teórica, um critério interpretativo estruturante da qualificação registral, orientado pela estrita correspondência entre o título apresentado e a natureza jurídica do direito efetivamente constituído.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Qualificação Registral. Direito Real de Aquisição. Princípio da Continuidade. Promessa de Compra e Venda.

ABSTRACT
This article analyzes the limits of registry qualification within the Brazilian real estate registration system, particularly in situations involving the submission of titles that improperly attribute ownership status to rights that, from a legal and registral standpoint, constitute only acquisition rights. The study is based on the observation of a recurring dissociation between consolidated factual reality and the legal reality reflected in the land registry, which generates tension between the effectiveness of substantive law and legal certainty. A doctrinal and analytical approach is adopted, grounded in civil and registry legislation, specialized legal scholarship, and case law from higher courts. The first axis examines the structural principles of the registration system—especially continuity, availability, and legality—highlighting their role in preserving the coherence of the chain of title. The second axis focuses on the structural distinction between the real right to acquisition and the right of ownership, based on Articles 1.227, 1.225, VII, and 1.245 of the Brazilian Civil Code, demonstrating that ownership is only acquired upon registration of the transfer title. The study concludes that it is not legally admissible to register any title that attributes ownership effects without prior registration of the corresponding transfer instrument, even in the presence of consolidated factual situations, as this would violate fundamental registry principles and legal certainty. As a theoretical contribution, the article proposes an interpretative criterion for registry qualification, grounded in the strict correspondence between the submitted title and the legal nature of the right effectively constituted.

Keywords: Land Registry. Registry Qualification. Real Right of Acquisition. Principle of Continuity. Purchase and Sale Agreement.

RESUMEN
Este artículo analiza los límites de la calificación registral en el sistema del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Brasil, especialmente a la luz de los intentos de registrar títulos que atribuyen naturaleza de propiedad a derechos que, desde una perspectiva jurídico-registracional, solo tienen carácter adquisitivo. Parte de la observación de una recurrente disociación entre la realidad fáctica consolidada y la realidad jurídica formalizada en el folio inmobiliario, lo que genera tensión entre la efectividad del derecho sustantivo y la seguridad jurídica. La investigación adopta un enfoque teórico-dogmático, basado en el análisis de la legislación civil y registral, la doctrina especializada y la jurisprudencia de los tribunales superiores. En el primer eje, se examinan los principios estructurantes del sistema registral, destacando la continuidad, la disponibilidad y la legalidad, evidenciando su papel en la preservación de la coherencia de la cadena de propiedad. En segundo lugar, se analiza la distinción estructural entre derecho real de adquisición y derecho de propiedad, a la luz de los artículos 1.227, 1.225, VII y 1.245 del Código Civil, demostrando que la adquisición de la propiedad depende necesariamente de la inscripción del título de transmisión. Se concluye que no es legalmente admisible inscribir en el Registro de la Propiedad títulos que atribuyan efectos propios de la propiedad sin la correspondiente inscripción previa, aun cuando exista consolidación fáctica de la situación jurídica, bajo pena de violación de los principios registrales y de seguridad jurídica. Como contribución teórica, se propone un criterio interpretativo que estructura la calificación registral, guiado por la estricta correspondencia entre el título presentado y la naturaleza jurídica del derecho efectivamente constituido.

Palabras clave: Registro de la Propiedad. Calificación Registral. Derecho Real de Adquisición. Principio de Continuidad. Promesa de Compraventa.

1 INTRODUÇÃO

O sistema registral imobiliário brasileiro, estruturado a partir de princípios como a legalidade, a continuidade e a especialidade, exerce função central na conformação jurídica dos direitos reais, não se limitando à mera publicidade dos atos, mas atuando como requisito de validade e eficácia das situações jurídicas relativas aos bens imóveis. Nesse contexto, o Registro de Imóveis assume papel decisivo na estabilização das relações patrimoniais, ao condicionar a constituição, a transmissão e a oponibilidade dos direitos reais à sua inscrição no fólio real, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil.

Apesar dessa estrutura normativa, a prática revela a recorrente dissociação entre a realidade fática consolidada e a sua correspondente formalização registral, especialmente em contextos marcados por contratos antigos, políticas habitacionais públicas e sucessivas transmissões de direitos não levadas a registro. Essa dissociação frequentemente conduz à tentativa de ingresso, no fólio real, de títulos que atribuem natureza dominial a direitos que, sob o prisma jurídico-registral, possuem apenas caráter aquisitivo, gerando evidente tensão entre a efetividade do direito material e a segurança jurídica formal.

A problemática, portanto, não se limita a casos específicos, mas se projeta de forma mais ampla na atuação do Registro de Imóveis, especialmente quando se busca conferir efeitos de propriedade a situações que não se encontram juridicamente constituídas nos termos exigidos pelo ordenamento. Nesses casos, emerge questão central: é juridicamente admissível o ingresso de título que atribua propriedade sem a prévia observância do princípio da inscrição, ou deve a qualificação registral restringir-se à estrita correspondência entre o título apresentado e a realidade jurídica constante do fólio real?

A hipótese que orienta o presente estudo é a de que não se admite, no sistema registral brasileiro, a atribuição de efeitos dominiais a direitos não formalmente constituídos mediante registro do título translativo, sob pena de violação aos princípios da continuidade, da disponibilidade, da tipicidade dos direitos reais e da segurança jurídica.

Diante desse cenário, o presente artigo tem por objetivo analisar os limites da qualificação registral frente à tentativa de ingresso de títulos incompatíveis com a cadeia dominial, especialmente aqueles que promovem indevida equiparação entre direito real de aquisição e direito de propriedade. Para tanto, a investigação será desenvolvida a partir de dois eixos estruturantes: (i) o exame do sistema registral imobiliário e de seus princípios informadores; e (ii) a análise da disciplina civil e constitucional dos direitos reais, com ênfase na distinção estrutural entre propriedade e direito aquisitivo e nos pressupostos legais de sua constituição.

2 O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO E OS LIMITES DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

A compreensão dos limites da qualificação registral exige, inicialmente, a análise dos fundamentos estruturantes do sistema registral imobiliário brasileiro, cuja lógica interna se organiza a partir de princípios que não apenas orientam a atividade do registrador, mas condicionam a própria validade e eficácia dos atos submetidos a registro. Nesse contexto, a tensão entre a realidade fática consolidada e a realidade jurídica formalizada no fólio real somente pode ser adequadamente enfrentada a partir da identificação do papel do Registro de Imóveis como instância de controle de legalidade e de estabilização das relações jurídicas. Assim, torna-se imprescindível examinar, de forma sistemática, a função legitimadora do registro, bem como os princípios da continuidade, da disponibilidade e da segurança jurídica, a fim de delimitar os contornos dentro dos quais a qualificação registral deve operar e, sobretudo, os limites que não podem ser transpostos sem comprometimento da coerência do sistema.

2.1 A FUNÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMO SISTEMA DE LEGITIMAÇÃO JURÍDICA

O Registro de Imóveis brasileiro não pode ser compreendido como mero instrumento de publicidade formal dos atos jurídicos, mas, sobretudo, como um sistema de legitimação jurídica dos direitos reais, cuja função estruturante consiste em conferir eficácia *erga omnes* às situações jurídicas nele inscritas. Essa natureza decorre diretamente da disciplina normativa dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil, que condicionam não apenas a oponibilidade, mas a própria constituição dos direitos reais ao registro. Nessa perspectiva, o fólio real não reproduz simplesmente a realidade jurídica: ele a conforma, funcionando como elemento integrante do próprio direito.

A Lei nº 6.015/1973, ao estabelecer, em seu art. 1º, que os registros públicos se destinam a garantir a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos, reforça essa dimensão normativa do sistema registral. Não se trata, portanto, de um repositório passivo de informações, mas de uma estrutura jurídica dotada de força conformadora. É nesse sentido que a doutrina clássica de Afrânio de Carvalho (1976) sustenta que o registro possui natureza integrativa do direito real, enquanto Ricardo Dip (2010) o qualifica como um sistema de legalidade estrita, no qual a validade registral depende da perfeita correspondência entre o título apresentado e a ordem jurídica.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça corrobora essa compreensão ao afirmar, de forma reiterada, que o registro imobiliário é requisito indispensável para a produção de efeitos reais, não sendo possível reconhecer a constituição do domínio à margem do fólio real (REsp 1.141.732/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 02.02.2012). Tal orientação evidencia que qualquer tentativa de atribuir efeitos dominiais a situações não formalizadas registralmente representa violação direta à estrutura do sistema.

2.2 O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE E A INTEGRIDADE DA CADEIA DOMINIAL

Dentro dessa lógica, o princípio da continuidade emerge como um dos pilares fundamentais do sistema registral, impondo a necessidade de correspondência ininterrupta entre os titulares constantes do registro e aqueles que figuram nos títulos apresentados. Positivado no art. 195 da Lei nº 6.015/1973, esse princípio impede que se registre um direito transmitido por quem não consta, no fólio real, como titular do direito anterior, funcionando como mecanismo de preservação da coerência interna da cadeia dominial. Os autores Cristiano Cassetari e Marcos Salomão (2025) esclarecem que este princípio representa, em regra, uma cadeia ininterrupta de atos que refletem a história jurídica do imóvel.

A relevância da continuidade não se esgota em sua dimensão formal. Trata-se, na verdade, de instrumento de proteção da segurança jurídica, na medida em que assegura a rastreabilidade das mutações jurídicas do imóvel ao longo do tempo. Como bem observa Melhim Namem Chalhub (2021), a continuidade registral garante a previsibilidade das relações jurídicas imobiliárias, permitindo que terceiros confiem na exatidão das informações constantes da matrícula. No mesmo sentido, João Pedro Lamana Paiva (2014) destaca que a continuidade constitui expressão da segurança jurídica dinâmica, impedindo que alterações na titularidade ocorram de forma arbitrária ou desvinculada da realidade registral.

Em perspectiva comparada, **Antonio Pau Pedrón (2001)** ressalta que o princípio do *tracto sucesivo* no sistema espanhol — matriz teórica relevante para o direito registral brasileiro — constitui exigência lógica de coerência do registro, impedindo que a cadeia dominial seja rompida por atos não compatíveis com a titularidade previamente inscrita.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao reconhecer que a ausência de continuidade impede o ingresso do título no registro, ainda que este seja válido no plano obrigacional (REsp 1.201.993/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 15.02.2011). Em igual direção, o Tribunal de Justiça de São Paulo tem reiteradamente decidido que a quebra da cadeia dominial inviabiliza o registro de qualquer título que pretenda atribuir domínio sem a prévia regularização da titularidade, justamente para preservar a coerência do sistema.

2.3 O PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE E A VEDAÇÃO À AMPLIAÇÃO DO DIREITO TRANSMITIDO

Corolário lógico da continuidade, o princípio da disponibilidade estabelece que ninguém pode transmitir mais direitos do que possui, funcionando como limite material à circulação jurídica dos direitos reais. Embora não esteja expressamente previsto em dispositivo único, esse princípio decorre da interpretação sistemática do art. 1.245 do Código Civil, que condiciona a transferência da propriedade à existência de titularidade previamente registrada.

A incidência desse princípio revela-se particularmente relevante nas hipóteses em que se pretende atribuir natureza dominial a direitos que, no fólio real, possuem natureza meramente aquisitiva. Nesses casos, há evidente extrapolação da esfera jurídica do transmitente, que não detém o domínio e, portanto, não pode transmiti-lo. A doutrina de Caio Mário da Silva Pereira (2019) é categórica ao afirmar que a transmissão, seja *inter vivos* ou *causa mortis*, não tem o condão de ampliar a natureza jurídica do direito transmitido, devendo respeitar os limites objetivos da titularidade existente.

O Superior Tribunal de Justiça também já assentou que a sucessão ou cessão não pode converter direito aquisitivo em propriedade sem o correspondente registro do título translativo (AgInt no REsp 1.804.913/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, 4ª Turma, j. 19.08.2019). Tal entendimento reforça que a qualificação registral deve impedir a atribuição de efeitos jurídicos superiores àqueles efetivamente existentes no patrimônio do titular.

2.4 A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL COMO CONTROLE DE LEGALIDADE E COERÊNCIA SISTÊMICA

A qualificação registral, nesse contexto, não se resume a uma análise formal do título, mas constitui verdadeiro juízo de legalidade, voltado à verificação de sua compatibilidade com o ordenamento jurídico e com a realidade constante do fólio real. Esse dever encontra fundamento nos arts. 1º e 198 da Lei nº 6.015/1973, que atribuem ao registrador a responsabilidade de zelar pela legalidade dos atos submetidos a registro.

Trata-se de atividade vinculada, e não discricionária, orientada pelos princípios da legalidade, da tipicidade e da continuidade. O registrador não pode admitir o ingresso de título que produza efeitos não previstos no ordenamento ou que contrarie a estrutura dos direitos reais. Como bem pontua Ricardo Dip (2010), a qualificação registral consiste em um juízo de subsunção normativa, no qual o título deve ser confrontado com a ordem jurídica vigente, não sendo possível flexibilizar seus requisitos em nome de considerações de conveniência ou equidade.

2.5 SEGURANÇA JURÍDICA E VEDAÇÃO À MUTAÇÃO INFORMAL DO DIREITO INSCRITO

A segurança jurídica constitui o fundamento axiológico do sistema registral, encontrando respaldo nos arts. 5º, caput, e 170 da Constituição Federal. A confiabilidade do registro imobiliário depende da correspondência entre o que nele se inscreve e a realidade jurídica que ele representa. Qualquer ruptura nessa correspondência compromete a função estabilizadora do sistema.

Permitir o ingresso de título que atribua propriedade onde o registro demonstra apenas direito aquisitivo implicaria verdadeira mutação informal do direito real, realizada à margem dos mecanismos legalmente previstos para a constituição do domínio. Tal prática não apenas viola o princípio da

continuidade, mas também compromete a proteção dos terceiros de boa-fé, que confiam nas informações constantes do fólio real.

O Superior Tribunal de Justiça já afirmou que o registro não pode ser utilizado como instrumento de criação de situações jurídicas inexistentes, devendo refletir com precisão a realidade jurídica (REsp 1.075.781/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 02.12.2010). Assim, a recusa do registro, longe de representar formalismo excessivo, constitui medida necessária à preservação da integridade do sistema.

3 A DISCIPLINA CIVIL E CONSTITUCIONAL DOS DIREITOS REAIS

A adequada delimitação dos efeitos jurídicos dos títulos apresentados ao Registro de Imóveis não pode prescindir da análise da disciplina material dos direitos reais, tal como estruturada no Direito Civil e projetada na ordem constitucional. Isso porque a qualificação registral não opera em um vácuo normativo, mas se vincula diretamente à natureza jurídica dos direitos que se pretende constituir, transmitir ou modificar. Nesse cenário, a distinção entre propriedade e direito real de aquisição assume papel central, na medida em que define os limites objetivos da circulação jurídica dos bens imóveis.

3.1 A CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE E O PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO

A disciplina civil da propriedade imobiliária no Brasil está fundada no princípio da inscrição, consagrado no art. 1.245 do Código Civil, segundo o qual a transferência do domínio somente se opera com o registro do título translativo no Registro de Imóveis. O §1º do referido dispositivo reforça essa diretriz ao estabelecer que, enquanto não se registrar o título, o alienante continua sendo havido como proprietário do imóvel.

Essa regra possui natureza constitutiva, sendo reconhecida de forma pacífica pela doutrina e pela jurisprudência. O Superior Tribunal de Justiça reafirma esse entendimento ao decidir que a aquisição da propriedade imobiliária depende necessariamente do registro do título no cartório competente (REsp 1.075.781/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 02.12.2010).

3.2 O DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO E SEUS LIMITES JURÍDICOS

O direito do promitente comprador, previsto no art. 1.225, VII do Código Civil, constitui direito real à aquisição, cuja eficácia depende do registro do compromisso de compra e venda.

Entretanto, esse reconhecimento não implica equiparação à propriedade. Como esclarece Melhim Namem Chalhub (2021), o compromisso de compra e venda registrado não transfere a propriedade, mas apenas assegura sua futura aquisição, condicionada ao registro do título definitivo.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é categórica ao afirmar que o compromisso, ainda que registrado, não se confunde com a propriedade (REsp 1.141.732/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 02.02.2012).

3.3 A DISTINÇÃO ESTRUTURAL ENTRE PROPRIEDADE E DIREITO AQUISITIVO

A distinção entre propriedade e direito real de aquisição possui caráter estrutural no sistema dos direitos reais. A propriedade, nos termos do art. 1.228 do Código Civil, confere ao titular um conjunto de faculdades plenas — usar, gozar, dispor e reivindicar —, caracterizando-se como direito absoluto, exclusivo e perpétuo.

Por outro lado, o direito aquisitivo apresenta natureza instrumental, voltada à obtenção futura do domínio. Sua função não é substituir a propriedade, mas viabilizar sua aquisição. Confundir essas categorias implica violar a tipicidade dos direitos reais, princípio segundo o qual apenas os direitos expressamente previstos em lei podem produzir efeitos reais.

3.4 A IRRELEVÂNCIA JURÍDICA DE ATOS NÃO REGISTRADOS PARA EFEITOS REAIS

A disciplina dos direitos reais é clara ao estabelecer que atos não registrados não produzem efeitos reais, ainda que válidos no plano obrigacional. O art. 1.227 do Código Civil dispõe que os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Registro de Imóveis.

Assim, a quitação do preço, a anuência do alienante ou a celebração de instrumentos particulares, embora juridicamente relevantes, não são aptos a transferir a propriedade sem o correspondente registro. A doutrina clássica de Orlando Gomes (2009) já afirmava que o pagamento integral não substitui o modo de aquisição previsto em lei.

O Superior Tribunal de Justiça reafirma essa orientação ao decidir que atos não registrados não produzem efeitos perante terceiros nem alteram a situação jurídica do imóvel (AgRg no REsp 1.183.987/SP, Rel. Min. Sidnei Beneti, 3ª Turma, j. 17.08.2010), reforçando a centralidade do registro como elemento constitutivo.

3.5 A SEGURANÇA JURÍDICA NA ORDEM CONSTITUCIONAL E A FUNÇÃO ESTABILIZADORA DO REGISTRO

A Constituição Federal, ao garantir o direito de propriedade (art. 5º, XXII) e estruturar a ordem econômica com base na segurança jurídica (art. 170), pressupõe a existência de um sistema registral confiável e coerente. A função social da propriedade (art. 5º, XXIII), por sua vez, não afasta a necessidade de observância dos requisitos formais de sua constituição, atuando como limite ao exercício do direito, e não como mecanismo de sua aquisição.

Nesse sentido, conforme leciona Gilberto Bercovici (2013), a função social não substitui os modos de aquisição da propriedade, mas condiciona seu exercício. A flexibilização indevida dos critérios de qualificação registral comprometeria a própria estrutura constitucional da propriedade, ao permitir a constituição de direitos reais sem observância dos requisitos legais.

Dessa forma, a preservação da coerência do sistema registral não é apenas uma exigência técnica, mas um imperativo constitucional, indispensável à estabilidade das relações jurídicas e à proteção da confiança dos particulares.

Nesse ponto, a contribuição de **Hernando de Soto (2000)** revela-se particularmente relevante, ao demonstrar que a formalização registral é condição indispensável para que a propriedade se converta em ativo plenamente reconhecido e circulável no sistema econômico, não sendo suficiente a mera consolidação fática da posse ou da relação obrigacional.

Sob essa perspectiva, a ausência de registro não representa apenas uma falha formal, mas a própria inexistência jurídica plena da propriedade no âmbito do sistema.

Complementarmente, **José Manuel García García (1999)** destaca que o registro da propriedade constitui instrumento essencial de segurança jurídica preventiva, assegurando a confiabilidade das relações jurídicas e a proteção dos terceiros que nele confiam.

Tal compreensão encontra respaldo em orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que reiteradamente afirma a indispensabilidade do registro como elemento constitutivo da propriedade imobiliária e a impossibilidade de sua aquisição por vias transversas.

4 CONCLUSÃO

A análise desenvolvida ao longo do presente estudo evidencia que o sistema registral imobiliário brasileiro não admite soluções que, a pretexto de reconhecer situações fáticas consolidadas, impliquem a atribuição de efeitos dominiais sem a observância dos requisitos legais de constituição da propriedade. A centralidade do registro como elemento constitutivo do direito real, consagrada nos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil, não se compatibiliza com interpretações que flexibilizem, por via interpretativa, a exigência de inscrição do título translativo como condição para a aquisição do domínio.

Nesse contexto, restou demonstrado que a distinção entre direito real de aquisição e direito de propriedade não possui caráter meramente terminológico, mas estrutural, sendo indispensável à preservação da tipicidade dos direitos reais e à coerência do sistema jurídico. A tentativa de equiparação entre tais institutos, especialmente no âmbito da qualificação registral, conduz à indevida ampliação da esfera jurídica do titular, em afronta direta aos princípios da continuidade e da disponibilidade, que vedam a transmissão de direitos além daqueles efetivamente inscritos no fólio real.

A qualificação registral, por sua vez, revelou-se como instrumento essencial de controle de legalidade e de preservação da integridade do sistema registral, não podendo ser reduzida a um exame meramente formal dos títulos apresentados. Ao contrário, trata-se de atividade jurídica vinculada, orientada por parâmetros normativos rígidos, cuja finalidade é assegurar que apenas ingressem no registro títulos aptos a produzir os efeitos que lhes são juridicamente próprios. Nesse sentido, a recusa do registro de títulos que pretendam atribuir propriedade onde subsiste apenas direito aquisitivo não configura formalismo excessivo, mas exercício legítimo e necessário da função registral.

Sob a perspectiva constitucional, a preservação da coerência do sistema registral revela-se condição indispensável à efetividade do direito de propriedade e à estabilidade da ordem econômica, nos termos dos arts. 5º e 170 da Constituição Federal. A segurança jurídica, enquanto valor estruturante do Estado de Direito, exige que o fólio real permaneça como fonte confiável de informação jurídica, não podendo ser utilizado como instrumento de criação de situações jurídicas dissociadas dos pressupostos legais de sua constituição.

A partir dessas premissas, propõe-se, como contribuição teórica do presente estudo, a afirmação de um critério interpretativo estruturante da qualificação registral, segundo o qual: *é juridicamente inadmissível o ingresso, no Registro de Imóveis, de qualquer título que atribua efeitos próprios do direito de propriedade sem a prévia inscrição do título translativo, ainda que haja consolidação fática da situação jurídica, devendo o registro refletir, com precisão, a natureza do direito efetivamente constituído.*

Esse critério não apenas reafirma a centralidade dos princípios registrais, mas também oferece parâmetro objetivo para a atuação do registrador diante de casos concretos, contribuindo para a uniformização da prática registral e para o fortalecimento da segurança jurídica.

Por fim, cumpre destacar que a superação da dissociação entre realidade fática e realidade registral não deve ocorrer por meio da flexibilização indevida da qualificação registral, mas sim pela utilização dos instrumentos jurídicos adequados à regularização da situação dominial, como a formalização e o registro do título translativo correspondente. Somente assim será possível conciliar a efetividade do direito material com a integridade do sistema registral, preservando-se, simultaneamente, a segurança jurídica e a funcionalidade do Registro de Imóveis.

REFERÊNCIAS

BERCOVICI, Gilberto. *Constituição econômica e desenvolvimento*. São Paulo: Malheiros, 2013.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 31 dez. 1973.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgInt no REsp 1.804.913/DF. Relator: Ministro Marco Buzzi. 4ª Turma. Julgado em 19 ago. 2019. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp 1.183.987/SP. Relator: Ministro Sidnei Beneti. 3ª Turma. Julgado em 17 ago. 2010. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.075.781/RS. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. 4ª Turma. Julgado em 2 dez. 2010. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.141.732/DF. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. 4ª Turma. Julgado em 2 fev. 2012. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.201.993/SP. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. 3ª Turma. Julgado em 15 fev. 2011. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

CASSETARI, Cristiano. SALOMÃO, Marcos Costa. Registro de Imóveis. São Paulo: Editora Foco, 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

DE SOTO, Hernando. *The Mystery of Capital*. New York: Basic Books, 2000.

DIP, Ricardo. *Registro de imóveis: princípios*. São Paulo: Saraiva, 2010.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Civitas, 1999.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Registro de imóveis*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

PAU PEDRÓN, Antonio. *El principio de tracto sucesivo*. Madrid: Colegio de Registradores, 2001.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.