



III SEMANA DO DIREITO

ANAIS



A AUSÊNCIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS E A EFETIVIDADE DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES NO DIREITO CIVIL

Autor(res)

Luana Da Silva Dias

Ana Jéssica Rodrigues Lima

Nadyele Maria Nascimento Sousa

Categoria do Trabalho

Trabalho Acadêmico

Instituição

FACULDADE ANHANGUERA DE SOBRAL

Introdução

O registro imobiliário é instrumento essencial de publicidade e eficácia dos atos jurídicos, conferindo segurança às relações patrimoniais e obrigacionais. No entanto, no Brasil, a prática da informalidade é recorrente, sendo comum a não formalização do registro de imóveis. Tal cenário gera impactos diretos na efetividade do cumprimento das obrigações imobiliárias, uma vez que a ausência de registro compromete a transmissão da propriedade por ausência de formalização solene. Além dos aspectos jurídicos, esse fenômeno está diretamente relacionado à vulnerabilidade econômica e informacional da população brasileira, no tocante a ausência de recursos financeiros suficientes para arcar com as taxas cartorárias ou por falta de conhecimento acerca da importância do registro. Essa realidade reflete não apenas desigualdade social, mas também um déficit de conscientização que compromete a segurança jurídica e a efetividade do sistema registral.

Objetivo

O objetivo geral da pesquisa é examinar o registro imobiliário como elemento de segurança no cumprimento das obrigações, avaliar os impactos da ausência de registro na transmissão da propriedade e nos efeitos obrigacionais decorrentes de contratos, identificando a dificuldade na execução das obrigações, além de propor medidas que promovam o adimplemento total da obrigação até o momento solene do registro de imóveis levando em consideração os fatores sociais e a vulnerabilidade econômica.

Material e Métodos

A pesquisa é de natureza básica, de caráter qualitativo, destacando fenômenos sociais, por uma perspectiva subjetiva, sem apresentar um resultado prático, mas acrescentando a literatura sobre o assunto. O método utilizado é o explicativo, visto que não busca apenas descrever fatos, mas explicar fatores que os influenciam. Com procedimento bibliográfico, serão consultadas obras, dos últimos 5 anos, entre dissertações e doutrinas de Direito Civil. Por fim, de forma documental, também se fará uso do próprio Código Civil de 2002 como embasamento legal da pesquisa.

Resultados e Discussão



III SEMANA DO DIREITO

ANAIS



Considerando o objeto da relação obrigacional sendo um imóvel de mais de trinta salários-mínimos e a exigência de escritura pública, como esclarece o art. 108 CC/02 (Brasil, 2002), reflete-se sobre os desdobramentos informais após o adimplemento, comprometendo-se a segurança jurídica. Uma vez que, o registro é essencial para transmitir a propriedade e dar eficácia aos negócios jurídicos, evitando incertezas sobre a titularidade que dificultam a efetividade contratual (Gentil, 2025).

Além do aspecto jurídico, observa-se a vulnerabilidade econômica e informacional de muitas famílias que não registram seus imóveis por falta de recursos ou desconhecimento. Silveira (2022) faz uma crítica quanto à doutrina, que por avaliar a perda de trilhões de dólares de “capital morto” movimentado pela pobreza no tocante ao possuir imóvel sem o devido registro, esquece-se da devida função social da propriedade que não é efetivada, diante dessas desigualdades.

Conclusão

A ausência de registro formal de imóveis gera problemas jurídicos e sociais, fragilizando a segurança contratual, dificultando o adimplemento obrigacional em sua forma total e favorecendo litígios, especialmente entre populações vulneráveis. É necessário unir soluções jurídicas, como proteção da boa-fé objetiva e tutela possessória, às políticas públicas de inclusão registral, reduzindo custos e ampliando o acesso à informação, fortalecendo a efetividade das obrigações e a função social da propriedade.

Referências

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Presidência da República, [2025]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 12 out. 2025.

GENTIL, Alberto. Registros Públicos - 5ª Edição 2025. 5. ed. Rio de Janeiro: Método, 2025. E-book. p.367. ISBN 9788530997694. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530997694/>. Acesso em: 12 out. 2025

SILVEIRA, Luciano Martins da. O papel da titulação no registro de imóveis de assentamentos informais na efetivação do direito de moradia: estudo da regularização fundiária promovida no município de Volta Redonda à luz do capital morto imobiliário. 2022. 138 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <http://www.bdtd.uerj.br/handle/1/19130>. Acesso em: 12 out. 2025