

CRITÉRIOS JURISPRUDENCIAIS PARA A ANULAÇÃO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL EM DUPLICIDADE

Autores: Lucas Lamb Koelln e Marcia Cristina Mocelin

Orientadora: Lucíola Fabrete Lopes Nerilo

Resumo

O presente trabalho buscou averiguar os critérios jurisprudenciais elegidos quando observada a duplicidade registral de imóveis. Tem-se que, por imprudência cartorária, duas pessoas registraram a propriedade do mesmo imóvel, ou ainda, um proprietário efetuou o registro em cartório imobiliário e o outro, via instrumento particular, suscitando o litígio em estudo e havendo a necessidade de se verificar a quem de fato pertence. Assim sendo, utilizamos da jurisprudência de tribunais superiores em casos onde foi observada a duplicidade de matrículas para apurar a preferência dos julgadores acerca do assunto.

Palavras-chave: Registro de imóveis. Matrícula. Duplicidade registral.

1 INTRODUÇÃO

A pesquisa tem por objetivo verificar as decisões estimadas pela jurisprudência nacional ao se deparar com lides envolvendo duplicidade de matrícula de imóveis.

Justifica-se a escolha do tema no fato de que não há como duas pessoas serem proprietárias do mesmo imóvel, sendo que, ainda que existir registro público que comprove a propriedade de ambos, um deverá ser cancelado. Caso o instrumento seja realizado no âmbito particular, não há comprovação que esta ou aquela pessoa são proprietárias do bem, exigindo a forma legal, atribuída pela Lei 6.015/1973 que trata dos registros públicos, para a garantia do dono. Além disso, há princípios que norteiam e colaboram no entendimento sobre tal assunto.

Para apurar o problema em questão, apresenta-se o embasamento teórico (bibliográfico e normativo) para verificar quais são as normas que regulam os registros e quais são os princípios que corroboram a Lei dos Registros Públicos. Após, utilizou-se jurisprudências acerca do tema, analisando os casos utilizados e as decisões proferidas pelos tribunais.

Desse modo, qualifica-se a pesquisa como qualitativa, e quanto aos seus objetivos, como descritiva.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 A FUNÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O sistema de registros públicos foi criado com o objetivo de proporcionar maior segurança aos negócios imobiliários, constituindo um sistema comprometido com a consecução da garantia da autenticidade, segurança, eficácia e publicidade dos atos jurídicos.

Com o advento do Código Civil e alterações efetuadas pela Lei de Registros Públicos, o Registro de Imóveis passou a ter função essencial para o direito brasileiro, de maneira que a maioria das relações patrimoniais envolvendo imóveis passaram a ser controladas por ele, criando e aperfeiçoando o cadastro da propriedade imobiliária (TUTIKIAN; TIMM; PAIVA, 2010, p. 231).

Segundo Tutikian, Timm e Paiva (2010), o sistema brasileiro firma-se na consideração de que somente com o Registro ocorre a perda ou aquisição dos direitos reais sobre imóveis. O fato em questão é consagrado no artigo 1227 do Código Civil, o qual afirma que "os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis."

2.2 PRINCÍPIOS BASILARES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O direito registral é regido por alguns princípios normativos que orientam a aplicação dos dispositivos legais relativos ao registro de imóveis.

“O melhor método para a aprendizagem do Registro de Imóveis é o estudo de seus princípios, pois através deles podemos entender a finalidade do instituto e fixar sua importância jurídica (ORLANDI NETO, 1997, p. 54).”

Tutikian, Timm e Paiva lecionam, acerca dos princípios registrais:

2.2.1 Princípio da unitariedade matricial

Entende-se pelo princípio da unitariedade matricial “a impossibilidade da matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, bem como da abertura de matrícula de parte ideal de imóvel.”

2.2.2 Princípio da cindibilidade

No antigo sistema de transcrição das transmissões vigorava o princípio pretoriano da incindibilidade dos títulos, ou seja, se a escritura formalizasse a alienação de vários imóveis, todos esses deveriam ser transcritos no Registro de Imóveis sob a mesma numeração, e se algum imóvel, por qualquer motivo, não estivesse apto à transcrição, prejudicaria o acesso dos demais.

Atualmente o entendimento é diverso, mormente pela sistemática adotada pela Lei 6.015/73. Nesse sentido já se posicionou o Conselho Superior da Magistratura, conforme, Ap. Cív. nº 2.642-0-São Paulo, in DOJ de 24 de novembro de 1993:

“Isso porque só aquele sistema da transcrição dos títulos justificava não se admitisse a cisão do título, para considerá-lo apenas no que interessa. Vale dizer que hoje é possível extrair só o que comporta inscrição, afastando-se aquilo que não puder constar do registro, por qualquer motivo, como quando, eventualmente, houver ofensa à continuidade registrária.”

Na verdade, com o advento da Lei de Registros Públicos de 1973, e, conseqüentemente, a introdução do sistema cadastral, que até então não havia no direito registral brasileiro, a cindibilidade do título passou a ser perfeitamente possível e admitida. Com isso o ato de registro imobiliário deixou

de exigir a reprodução textual dos instrumentos recepcionados no fôlio real, cumprindo que ele reflita, apenas, aquilo que for possível ter ingresso no cadastro.

2.2.3 Princípio da disponibilidade

Alicerça-se o princípio da disponibilidade na máxima “ninguém poderá transmitir o que não possui”. Assim sendo, na transferência de domínio deve-se sempre respeitar a exata propriedade do alienante, principalmente em seus aspectos quantitativos, por exemplo: figurando na matrícula determinada pessoa proprietária da parte ideal de cinquenta por cento do imóvel, deverá a mesma, na transmissão, comparecer alienando essa mesma parte ideal, que corresponde ao direito a ela correspondente. Acerca do tema, o artigo 172 da Lei de Registros Públicos apresenta:

“No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade”.

Ainda, é válido ressaltar o artigo 195 da referida Lei: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”. Dessa forma, a propriedade somente poderá ser transferida se a pessoa possuir o registro em seu nome e não deverá existir qualquer ônus que comprometa a disponibilidade.

2.2.4 Princípio da fé pública

Entende-se pelo princípio da fé pública a presunção de veracidade que têm os atos de determinados funcionários públicos (sentido

lato) por eles realizados ou praticados em sua presença, sempre no exercício de suas respectivas funções.

Transportando o princípio para o Registro de Imóveis, podemos dizer que o conteúdo da matrícula é uma verdade jurídica, devendo-lhe ser outorgada presunção de veracidade.

2.2.5 Princípio da continuidade

O princípio da continuidade quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio de transferente.

Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público.

Trata-se de clássica definição de Afrânio de Carvalho sobre o princípio da continuidade, reiteradamente utilizada em citações, decisões, acórdãos e pareceres, e, mesmo com o passar dos anos, ainda consegue, com segurança, resumir o verdadeiro sentido do encadeamento subjetivo exigido pela Lei de Registros Públicos.

O princípio da continuidade ou do trato sucessivo tem alcance puramente formal, ou seja, visa a conseguir que o histórico registral de cada imóvel seja autêntico e completo, tomando-se necessária uma continuidade entre os lançamentos inerentes a esse mesmo imóvel. A análise a ser realizada é subjetiva, ou seja, deve observar o encadeamento dos titulares dos respectivos direitos reais.

São dois os principais artigos da Lei nº 6.015/73 que tratam do referido princípio:

"Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

"Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro."

2.2.6 Princípio da especialidade

De origem doutrinária, esse princípio foi emprestado dos direitos reais de garantia na referência à especialização da hipoteca. Afrânio de Carvalho, com a clareza que lhe é peculiar, afirma que:

"O princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado".

"Assim, o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, como o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidores da entidade territorial".

O registro deve ser individualizado para que as propriedades não se confundam, evitando prejuízos aos titulares. Desse modo, o artigo 225 da Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, afirma:

"Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse ficar no lado

par ou no lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da identificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário”.

2.3 MATRÍCULA

Ao celebrar um contrato de compra e venda de imóveis, é fundamental que o bem seja registrado para que o comprador se torne juridicamente o proprietário. Todas as informações permanecem registradas na matrícula do imóvel, sendo um documento único preenchido pela história jurídica do bem.

“Matrícula é o assento que antecede o registro e por onde se individualiza o imóvel, servindo como base para as inscrições de todas as mutações relativas ao bem matriculado.” (Matrícula Imobiliária e a sua Caracterização pela Qualidade e Sustentabilidade Ambiental do Edifício).

Ceneviva (2003, p. 359) leciona que “a matrícula é a inscrição numerada sequencialmente do imóvel, praticada sob responsabilidade do oficial do serviço de registro imobiliário, que o identifica e especifica, situado no território de sua atribuição legal.”

O artigo 176 da Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, dispõe sobre matrícula:

“art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

Parágrafo único - A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;

3) a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver;

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver."

2.3.1 A duplicidade de matrícula

Devido ao modo manual utilizado pelos cartórios em tempos antigos, os registros efetivaram-se, em algumas ocasiões, equivocadamente, o que levou a uma questão de repercussão jurídica relevante: a duplicidade registral.

Tem-se que, por imprudência cartorária, duas pessoas registraram a propriedade do mesmo imóvel. Este lapso, além da circunstância manual,

pode ocorrer devido à falta de conferência ou conferência incorreta do registro.

Assim, pelo princípio da disponibilidade, a primeira transmissão registrada, transfere a propriedade; portanto, a segunda alienação feita foi realizada a non domino, por quem já não possuía poder de disposição. Contudo, ambas as transmissões foram registradas, gerando direitos contraditórios e excludentes, o que demanda a solução pela via judicial, antes que se dê continuidade às transferências de propriedade do imóvel.

Ancorada nesse contexto, temos a seguinte jurisprudência do Tribunal de Justiça do Amazonas:

APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. DUPLICIDADE DE TÍTULOS. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA PRIORIDADE DO REGISTRO MAIS ANTIGO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 182 E 186 DA LRP. – O C. Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que o proprietário que detém o registro há mais tempo do imóvel, com duplicidade, tem preferência sobre este, tendo a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidido que, havendo duplicidade de registro de um mesmo imóvel, a demanda se resolve com base no princípio da prioridade, no qual tem precedência o registro anterior. –Aplicação in casu do princípio da prioridade previsto nos arts. 182 e 186 da lei 6.015/73. –Havendo DUPLICIDADE de registros relativos à propriedade do mesmo IMÓVEL, é válido o mais antigo, segundo o direito de preferência, inscrito nos arts. 183 e 186 da Lei nº 6015/73, havendo de ser desconsiderada, inclusive, matrículas geradas em desrespeito ao princípio da continuidade. –Em consonância com o Parecer Ministerial de fls. 474/477, conheço da presente remessa ex officio para no mérito negar provimento, mantendo a sentença a quo, tal como lançada. (TJ-AM 00602295320108040012 AM 0060229 – 53.2010.8.04.0012, Relator: Wellington José de Araújo, Data de Julgamento: 18/01/2015, Segunda Câmara Cível).

A decisão da narrativa acima foi baseada no ordenamento jurídico, o qual especifica com clareza que a matrícula mais antiga deverá prevalecer, conforme disposto nos artigos da Lei 6.015/73:

“Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.”

“Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.”

O julgador, para corroborar a sentença, ainda trouxe à baila as palavras de Afrânio de Carvalho, que enfatiza a prioridade temporal dos títulos, especialmente no concurso de direitos:

“(…) num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento.”

A esse respeito, é válido observar o julgado do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - REGISTRO IMOBILIÁRIO - AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULA DÚPLICE DE IMÓVEL - TITULAR ATUAL DA SERVENTIA - ATOS ADMINISTRATIVOS REGISTRAIS - DELEGAÇÃO DE SERVIÇO EXERCIDO EM CARÁTER PRIVADO - LEGITIMIDADE - OCORRÊNCIA - PERDAS E DANOS - RESPONSABILIDADE CIVIL - ILEGITIMIDADE - PRECEDENTES DO STJ 1 “A responsabilidade civil por dano causado por ato de oficial do Registro é pessoal, não podendo o seu sucessor, atual titular da serventia, responder pelo ato ilícito praticado pelo sucedido - antigo titular. Entender diferente seria dar margem à teoria do risco integral, o que não pode ser entendido de forma alguma a teor dos artigos 236 da CF, 28 da Lei n. 6.015/73 e 22 da Lei n. 8.935/94” (REsp n. 852770, Min. Humberto Martins). 2 Embora não seja responsável civilmente pelas perdas e danos sofridos por proprietário de imóvel em relação ao qual o registrador anterior abriu, erroneamente, matrícula dúplice, o atual titular da Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis é parte legítima para responder ação pelo cancelamento da matrícula aberta em duplicidade, pois é quem exerce os atos administrativos do serviço registral, por delegação do Estado e em caráter privado (CRFB, art.

226). (TJSC, Apelação Cível n. 0300596-25.2015.8.24.0006, de Barra Velha, rel. Des. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 03-07-2018).

Na jurisprudência exposta acima, o autor, além de ajuizar ação de cancelamento de matrícula no registro imobiliário, arguiu a responsabilidade civil do atual oficial registrador, para que este fosse condenado pelos prejuízos decorrentes do empecilho verificado. Observou-se, no entanto, que pelo viés da responsabilidade civil, ele é parte ilegítima para responder pela pretensão autoral.

Quanto às matrículas, salientou-se a sucessão de erros para a ocorrência do feito e determinou-se que o atual oficial registrador procedesse com o cancelamento da matrícula número 24.687 no Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha, devendo prevalecer a matrícula primária, de número 22.913.

Assim, dita Narciso Orlani Neto (1997 apud Madureira, 2017):

"Os princípios que informam o Registro de Imóveis não permitem que direitos contraditórios permaneçam simultaneamente registrados. E quando ocorre duplicidade, há erro suscetível de retificação pelo prejudicado que, em princípio, é qualquer um dos dois titulares. A simples coexistência dos direitos no registro a ambos prejudica e legitima para a retificação. No sistema de matrículas, salvo erro grosseiro, não há possibilidade de duplicidade de registros na mesma matrícula. O que pode existir é: a) duplicidade de transcrições; b) duplicidade de matrículas; c) transcrição e matrícula contraditórias, quando a última não tem origem na primeira".

Ainda, existem casos de duplicidade de matrículas onde um proprietário efetuou o registro em cartório imobiliário e o outro, via instrumento particular.

Neste sentido, há julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, o qual traz que o registro em cartório deve ser mantido, mesmo sendo celebrado em data posterior:

VENDA E COMPRA – Imóvel - Venda em duplicidade - Ação anulatória de negócio jurídico cumulada com pedido de reintegração de posse

proposta pelo comprador celebrante do primeiro compromisso - Sentença de improcedência - Apelação do autor - Boa-fé dos adquirentes e atuais ocupantes - Compra mediante escritura pública levada a registro em cartório imobiliário - Prevalhecimento do título translativo da propriedade levado a registro, sobre aquele celebrado em data anterior, mas por instrumento particular - Artigos 186 da Lei nº 6.015/73 e 1.227 do Código Civil - Sentença mantida - Recurso desprovido".(TJSP –Apelação nº 0127460-49.2009.8.26.0003; Relator: Carlos Henrique Miguel Trevisan; 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 12/12/2013).

Como também em decisão do STJ:

"CIVIL. VENDA DE IMÓVEL A DUAS PESSOAS DISTINTAS. ANULAÇÃO DE ESCRITURA E DO REGISTRO. IMPROCEDÊNCIA. A só e só circunstância de ter havido boa-fé do comprador não induz a que se anule o registro de uma outra escritura de compra e venda em que o mesmo imóvel foi vendido a uma terceira pessoa que o adquiriu também de boa-fé. Se duas distintas pessoas, por escrituras diversas, comprarem o mesmo imóvel, a que primeiro levar a sua escritura a registro é que adquirirá o seu domínio. É o prêmio que a lei confere a quem foi mais diligente. Recursos conhecidos e providos".(STJ, 4ª Turma, REsp nº 104.200/SP, Relator Ministro César Asfor Rocha, 24.5.2000).

Nota-se que, para a jurisprudência, não basta ter adquirido e entabulado instrumento de compra e venda primeiro, admitindo a manutenção apenas do que primeiro efetuou o registro no cartório de registro de imóveis, mesmo que tenha adquirido o imóvel por último, e devendo, o segundo, ser cancelado.

3 CONCLUSÃO

Nas ponderações realizadas na pesquisa, observou-se que um imóvel pode ser equivocadamente alienado de forma simultânea para pessoas diferentes, ocorrendo a duplicidade registral.

O lapso, comumente constatado em registros antigos, ainda ocorre atualmente, apesar das modernas ferramentas disponíveis no sistema cartorário.

Em 100% dos casos verificados decide-se pela manutenção do primeiro registro. Quando duas matrículas idênticas forem registradas, pelo princípio da disponibilidade, a primeira transmissão transfere a propriedade, sendo a segunda alienação realizada por quem já não possuía poder de disposição. Nota-se que, caso um registro for efetuado em cartório imobiliário e o outro, via instrumento particular, este, mesmo sendo realizado antes, não é fato argumentativo para manter a propriedade do bem, prevalecendo o que primeiro registrou, ainda que sendo o segundo comprador.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Tribunal de Justiça do Amazonas. Apelação nº 0060229-53.2010.8.04.0012. Requerente: Estado do Amazonas. Requerido: Plautílio Alves de Lima. Relator: Relator Wellington José de Araújo. Manaus, AMAZONAS, 18 de janeiro de 2015. Diário Oficial da União. Manaus, 19 jan. 2015. Disponível em: <<https://tj-am.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/529759129/602295320108040012-am-0060229-5320108040012/inteiro-teor-529759139?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 02 maio 2019.
- BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível nº 0300596-25.2015.8.24.0006. Apelante: Sérgio Nascimento Bachur. Apelado: Daniel Boobaid.. Relator: Relator: Luiz César Medeiros. Florianópolis, SANTA CATARINA, 03 de julho de 2018. Diário Oficial da União. Florianópolis, 04 jul. 2018. Disponível em: <http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=duplicidade%20de%20matr%EDcula&only_ementa=&frase=&id=AABAg7AAEAALdgzAAS&categoria=acordao_5>. Acesso em: 02 maio 2019.
- BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 26 jan. 2018. Saraiva jur.
- BRASIL. Lei nº 6216, de 1975. Registros Públicos. Brasília, 30 jun. 1975. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6216.htm>. Acesso em: 02 maio 2019.
- CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 1976.
- CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos comentada. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- DEBONI, Giuliano; CAVALCANTI, Alexandre de Mendonça. Matrícula Imobiliária e a sua Caracterização pela Qualidade e Sustentabilidade

Ambiental do Edifício. Disponível em:

<http://www.lexeditora.com.br/doutrina_23866886_MATRICULA_IMOBILIARIA_E_A_SUA_CHARACTERIZACAO_PELA_QUALIDADE_E_SUSTENTABILIDADE_AMBIENTAL_DO_EDIFICIO.aspx>. Acesso em: 02 maio 2019.

MADUREIRA, Marcelo Mammana. Duplicidade de registro de matrícula de imóvel. E agora?: O primeiro registro deve prevalecer. 2017. Disponível em: <<https://mmadureira.jusbrasil.com.br/noticias/418335530/duplicidade-de-registro-de-matricula-de-imovel-e-agora>>. Acesso em: 30 abr. 2019.

ORLANDI NETO, Narciso. Retificação do Registro de Imóveis. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997. Pág. 54.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (coord.). Novo Direito Imobiliário e Registral. 2. ed. São Paulo: QuartierLatin, 2010.

Sobre o(s) autor(es)

Acadêmico do Curso de Direito da Unoesc, Campus de São Miguel do Oeste. Contato: lucas.koe.lln@gmail.com

Acadêmica do Curso de Direito da Unoesc, Campus de São Miguel do Oeste. Contato: marcia@dielo.com.br

Mestre em Direito. Professora do curso de Direito da Unoesc, Campus de São Miguel do Oeste. Contato: luciola.nerilo@unoesc.edu.br