

Direitos Reais vs. Direitos Obrigacionais

Para compreender a regra de registro, precisamos relembrar a diferença básica entre a eficácia dos direitos no ordenamento jurídico.

- **Direito Obrigacional:** Como regra geral (estudada nos encontros anteriores), possui eficácia inter partes. Diz respeito, fundamentalmente, às partes envolvidas no negócio (credor e devedor).
- **Direito Real (Direito das Coisas):** Possui eficácia erga omnes (contra todos). A sociedade inteira precisa ser comunicada e respeitar quem detém a propriedade, a posse ou algum ônus (como garantias) sobre uma coisa material.

O Conceito de Hipoteca

A hipoteca é um direito real de garantia que recai sobre um bem imóvel. Quando um devedor oferece seu imóvel como garantia de uma dívida (como em um financiamento, por exemplo), ele está hipotecando o bem. Isso significa que, se a obrigação principal (ex: o pagamento de R\$ 1 milhão) não for cumprida no prazo e local estipulados, o credor tem o direito de executar o imóvel, levá-lo a leilão e utilizar o valor arrecadado para quitar o débito.

O Registro de Imóveis: Matrícula x Averbação

Para que o direito real de hipoteca tenha eficácia perante toda a comunidade, ele precisa estar devidamente formalizado no Cartório de Registro de Imóveis. Dentro dessa dinâmica, é fundamental diferenciar dois institutos:

Instituto	Definição e Finalidade
Matrícula	É a "certidão de nascimento" do imóvel no cartório. Consiste na nova informação levada ao registro, que atesta a existência formal do bem, sua descrição exata e dados originais.
Averbação	É qualquer alteração, edição ou modificação em uma informação que já consta na matrícula válida e existente.

A Regra do Artigo 289 do Código Civil

O Código Civil dispõe sobre a ação necessária quando o crédito principal, que está protegido por uma hipoteca, é objeto de cessão:

"Art. 289. O cessionário de crédito hipotecário tem o direito de fazer averbar a cessão no registro do imóvel."

A Dinâmica da Averbação na Cessão:

O Credor Originário (Cedente) possui um crédito que está garantido por uma hipoteca registrada em seu nome. O Cedente, então, transfere esse crédito ao Novo Credor (Cessionário). Como a hipoteca é um acessório do crédito e ostenta a natureza de direito real (exigindo publicidade ampla), o Cessionário tem o direito e o dever lógico de averbar essa alteração no Registro de Imóveis.