

**FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ  
CURSO DE DIREITO**

**TAYNÁ FRANÇA DA SILVA**

**"QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO":  
Análise do direito à propriedade previsto no ordenamento brasileiro e as possíveis  
condições para a sua efetividade nos registros públicos imobiliários**

**Recife  
2024**

TAYNÁ FRANÇA DA SILVA

**"QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO":**

**Análise do direito à propriedade previsto no ordenamento brasileiro e as possíveis condições para a sua efetividade nos registros públicos imobiliários**

Monografia apresentada à Faculdade Damas da Instrução Cristã como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

**Área de Pesquisa:** Direito Civil-Constitucional

**Orientadora:** Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Renata Cristina Othon Lacerda De Andrade

Recife

2024

Catálogo na fonte  
Bibliotecário Ricardo Luiz Lopes CRB-4/2116

S586q Silva, Tayná França da.  
“Quem não registra, não é dono”: análise do direito à propriedade previsto no ordenamento brasileiro e as possíveis condições para a sua efetividade nos registros públicos imobiliários / Tayná França da Silva. - Recife, 2024.  
63 f.

Orientador: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Renata Cristina Othon Lacerda Andrade.  
Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia - Direito) – Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2024.  
Inclui bibliografia.

1. Direitos constitucionais. 2. Propriedade imóvel. 3. Registros públicos notarial e registral. I. Andrade, Renata Cristina Othon Lacerda. II. Faculdade Damas da Instrução Cristã. III. Título.

340 CDU (22. ed.)

FADIC (2024.1-013)

**CURSO DE DIREITO**

**AVALIAÇÃO DE TRABALHOS DE CONCLUSÃO DE CURSO – TCC**

**ALUNO (A)**

**TAYNÁ FRANÇA DA SILVA**

<b>TEMA</b>	"QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO": Análise do direito à propriedade previsto no ordenamento brasileiro e as possíveis condições para a sua efetividade nos registros públicos imobiliários
<b>DATA</b>	20/06/2024

**AVALIAÇÃO**

CRITÉRIOS	PONTUAÇÃO	ATRIBUIÇÃO
A introdução e conclusão apresentam coerência metodológica?	1,0	1,0
A monografia foi construída coerentemente a partir da metodologia proposta na introdução?	1,0	1,0
Nível de aprofundamento científico da monografia e qualidade das referências	3,0	3,0
Nível de conhecimento científico demonstrado pela discente na apresentação e arguição oral	2,0	2,0
Nível da monografia quanto às regras básicas de redação	2,0	2,0
Os critérios formais básicos (ABNT) foram seguidos?	1,0	1,0
<b>NOTA</b>	10,0 (máximo)	10,0

<b>PRESIDENTE</b>	Renata Andrade <i>Renata@leduade</i>
<b>EXAMINADOR(A)</b>	Danielle Spencer
<b>MENÇÃO</b>	<b>APROVADA</b>

*Sem a direção dada por Deus, a conclusão deste trabalho não seria possível. Com isso, eu dedico esta monografia a Ele (Soli Deo Gloria), como também a minha querida e guerreira mãe. Este trabalho é a prova de todo o esforço e investimento proporcionado por ela em me criar. aliás, sua grande força foi a mola propulsora que permitiu o meu crescimento.*

## AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, a Deus, que fez com que meu sonho de fazer uma graduação no curso de direito fosse alcançado, além de ter permitido que eu tivesse forças para não desanimar durante a realização deste trabalho. Ele é a prova viva de que não desampara os seus!

Aos meus queridos pais, que muito contribuíram e que me incentivaram do início ao fim desta graduação. Os senhores me inspiram. Com isso, saibam que os amo muito.

Ao meu irmão consanguíneo e sua mãe Andréa, pela torcida, pela oração e pelo apoio em toda jornada acadêmica.

Aos meus cachorrinhos, Toby e Hope, que são os motivos dos meus sorrisos diários. Obrigada por estarem comigo em quase todas as fases da minha vida.

Ao meu querido namorado, Andrey, que me apoiou incansavelmente em todas as fases deste trabalho. Sua paciência, sua compreensão e seu conforto foram fundamentais para que eu pudesse manter o equilíbrio emocional e alcançar a conclusão deste TCC. Obrigada por tudo, meu bem.

Aos meus amigos: Juliane, Sofia, Anna, Beatriz, Thaymara, Débora, Heloyse, Raynara, Letícia, Marielza e Emerson que estiveram ao meu lado, pela amizade incondicional e pelo apoio demonstrado ao longo de todo o período em que me dediquei a esta jornada, além da compreensão que tiveram com a minha ausência enquanto eu me debruçava à realização deste trabalho.

A brilhante e ilustre Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Renata Cristina Othon Lacerda De Andrade, por ter sido minha orientadora e ter desempenhado tal função com dedicação, extrema competência e diversão. Parabéns por ser uma pessoa tão iluminada e compreensiva. A Sra. será sempre uma inspiração para mim no meio acadêmico. Obrigada por ser tão incrível. Sentirei falta das suas maravilhosas aulas.

Aos professores da minha graduação, em especial ao meu querido Prof. Dr. Henrique Weil, pela sua paixão nítida em ensinar e pela sua doçura que me permitiram humanizar e sensibilizar ainda mais o meu processo de formação profissional.

A querida Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Renata Celeste, que desde o início da Faculdade, esteve ao nosso lado, sendo sempre sensível as nossas dificuldades e sempre capacitada em nos ensinar com excelência. Obrigada por tudo, professora.

A Prof.<sup>a</sup> Msc. Daniela Moura, pelos ensinamentos técnicos deste trabalho, pela paciência, compreensão nos momentos difíceis e pela paixão em ensinar.

Ao coordenador interino Prof. Msc. Fábio Menezes de Sá Filho, pela sua indiscutível atenção, prestabilidade e compromisso. É admirável a seriedade com a qual o Sr. gere sua profissão. Que mais profissionais do direito se inspirem na sua pessoa.

A Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Danielle Spencer Holanda, por ensinar durante vários períodos a disciplina do Direito Civil, a qual criei uma grande paixão e a afinidade.

A todos os conselhos dos meus demais professores, pela serenidade com a qual guiaram o meu aprendizado. Os senhores foram as minhas inspirações durante toda a graduação. Eu realmente espero ser uma profissional tão excelente como foram para mim.

Aos meus queridos amigos de curso, Felício, Diogo, Danilo, Emilly e em especial a minha querida amiga Aline, com quem convivi intensamente durante cinco anos, pelo companheirismo e pela troca de experiências que me permitiram crescer não só como pessoa, mas também como formanda, aliás, agradeço também às minhas queridas amigas Katianne e Amanda, as quais tive a dádiva de conhecer durante a graduação e desejo levá-las durante toda a minha vida.

Ao meu trabalho no Registro de Imóveis, em especial ao meu Oficial Dr. Roberto Lúcio, como as minhas Substitutas Oficiais Dra. Rosana, Andresa e Cláudia que me conceberam a oportunidade de fazer parte dessa equipe. O surgimento deste TCC tem seus pilares nesse exercício profissional.

Aos meus amigos de trabalho que me deram palavras de forças, incentivo e ânimo para não desistir deste TCC.

Aos funcionários da Faculdade Damas, em especial ao Sr. Expedito. A todos, muito obrigada!

*“Ele fortalece o cansado e dá vigor ao que está sem forças. Até os jovens se cansam e ficam exaustos, e os moços tropeçam e caem; mas aqueles que esperam no Senhor renovam as suas forças. Eles voam alto como águias; eles correm e não ficam exaustos, eles andam e não se cansam”.*

*(Isaías 40:29-31)*

## RESUMO

Tendo em vista que "quem não registra, não é dono", a propriedade no Brasil é um direito fundamental previsto na Constituição da República Federativa de 1988 e no Código Civil de 2002. Ante o exposto, o presente trabalho tem como objetivo buscar novas possibilidades de aprimoramentos da sua eficácia, aliando-se aos ditames da função social da propriedade, a justiça distributiva e as políticas públicas em conjunto com a publicidade e propaganda da Serventias Notarial e Registral. Tal objetivo se justifica pela notória obsolescência e formalismo do vigente sistema de regularização imobiliária, que não fornece atenção aos inúmeros fatores externos aos cidadãos. Diante desse contexto, indaga-se: o sistema de regularização imobiliária no Brasil atua de forma eficaz? Para tanto, foi adotada uma abordagem metodológica descritiva de natureza aplicada e pesquisa bibliográfica. Além do que, em se tratando do método, foi adotado uma abordagem dedutiva e na metodologia aplicou-se a quali-quantitativa, cujas técnicas foram de descrição, análise, síntese e estudo de caso, tendo este último alguns levantamentos embasados na realidade fática. Frisa-se que os resultados obtidos revelam um desconhecimento de preceitos legais, elevados custos cartorários e a exigência de cumprimento de requisitos burocráticos. Portanto, conclui-se a indiscutível importância dos Registros Públicos Imobiliários, como uma maneira mais célere de alternativas na efetivação dos direitos inerentes à propriedade, todavia, é imperioso o seu acompanhamento as mudanças sociais, as quais são inerentes a condição humana.

**Palavras-chave:** direitos constitucionais; propriedade imóvel; registros públicos notarial e registral.

## ABSTRACT

Considering that "whoever does not register is not the owner", property in Brazil is a fundamental right provided for in the 1988 Federal Constitution and in the 2002 Civil Code. In view of the above, the present work aims to search for new possibilities for improving its effectiveness, aligning itself with the dictates of the social function of property, distributive justice, and public policies along with the advertising of Notarial and Registry Offices. This objective is justified by the notorious obsolescence and formalism of the current real estate regularization system, which does not pay attention to the numerous external factors to citizens. In this context, the question arises: is the real estate regularization system in Brazil working effectively? For this purpose, a descriptive methodological approach of applied nature and bibliographic research was adopted. In terms of the method, a deductive approach was adopted, and the qualitative-quantitative methodology was applied, which techniques included description, analysis, synthesis, and case study, the latter having some surveys based on factual reality. It is worth noting that the results obtained reveal a lack of knowledge of legal precepts, high notarial costs, and the requirement to comply with bureaucratic requirements. Therefore, the indisputable importance of Public Real Estate Records is concluded, as a faster way of alternatives in the realization of rights inherent to property, however, it is imperative to monitor social changes, which are inherent to the human condition.

**Keywords:** constitutional rights; real property; public notarial and registration records.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>PERSPECTIVA TEÓRICA DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE AO LONGO DOS SÉCULOS.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>A posse no direito brasileiro.....</b>	<b>14</b>
<b>2.2</b>	<b>O direito à propriedade no Brasil.....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>DA ATIVIDADE CARTORÁRIA EXTRAJUDICIAL COM ENFOQUE NA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>25</b>
<b>3.1</b>	<b>Da influência dos Sistemas Notariais e Registrais estrangeiros no Brasil .....</b>	<b>28</b>
3.1.1	Sistema francês .....	29
3.1.2	Sistema alemão (Teoria da Separação dos Planos Obrigacionais e Reais).....	30
3.1.3	Sistema brasileiro ( <i>Teoria da Separação Relativa dos Planos Obrigacionais e Reais</i> ). <b>32</b>	
3.1.3.1	Tabelionato de Notas.....	36
3.1.3.2	Registro de Imóveis.....	38
<b>3.2</b>	<b>A importância da atividade extrajudicial das Serventias Notariais e Registrais..</b>	<b>40</b>
3.2.1	Da função social das Serventias Extrajudiciais .....	43
3.2.2	Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis como alternativas de desjudicializações dos direitos reais e obrigacionais .....	45
<b>4</b>	<b>DA REALIDADE BRASILEIRA: O DESCONHECIMENTO DO DIREITO À PROPRIEDADE E OS ELEVADOS CUSTOS CARTORÁRIOS .....</b>	<b>47</b>
<b>4.1</b>	<b>Críticas ao sistema Notarial e Registral vigente e os principais obstáculos para o seu funcionamento eficaz na transferência de titularidade .....</b>	<b>47</b>
<b>4.2</b>	<b>Sugestões de aprimoramento para a efetivação das Serventias Extrajudiciais que executam o direito de propriedade.....</b>	<b>51</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>55</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>57</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Preliminarmente, expõe-se que o presente trabalho se emerge concentrado na área da Ciência do Direito, especificamente do Direito Civil-Constitucional.

Isto posto, “a propriedade nasce junto com o indivíduo” (Assis, 2008, p. 2), palavras essas que definem o seu surgimento e sua assunção ao longo dos séculos, cujas feições nem sempre foram tranquilas, mas sim, complexas e dinâmicas. À título de exemplo, tem-se o marco da Revolução Francesa no século XVIII, cujos ditames estabelecidos foram: *Liberté, égalité et fraternité*, considerados estes, como direitos de primeira, segunda e terceira geração. Ainda mais, em apenas seis semanas após a Tomada da Bastilha pelos liberais franceses, emerge a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, cujo teor do art. 17 expõe que a propriedade privada é um direito inviolável, sagrado e de que ninguém dela pode ser privado.

Diante de muitos movimentos externos, no Brasil o direito de propriedade instaurou-se inicialmente com argumentos liberais de inviolabilidade nas Constituições 1824 e 1891, mas que durante os seus interregnos, houve um tratamento diferenciado da propriedade em virtude do surgimento da Lei de Terras, de 1850 (Assis, 2008, p. 10). Todavia, apenas com a positivação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que a propriedade privada molda-se a função social e a um direito fundamental com limitações justificáveis, em especial no seu deslumbrante art. 5, inciso XXII, o qual garante o direito à propriedade a todos cidadãos brasileiros e no art. 170, cuja propriedade privada deve atender aos princípios da ordem econômica.

No entanto, o ordenamento jurídico brasileiro se alicerçou predominantemente em regimes exteriores e por consequência baseou-se em realidades singulares, emergindo de certo modo, legislações com poucas adaptações concretas às situações fáticas dos brasileiros. Diante disso, percebe-se que essa conjuntura atingiu e continua atingindo o direito à propriedade privada, uma vez que a sua efetivação para o Código Civil brasileiro de 2002 (Lei nº 10.406/2002), deve respeitar tanto a primeira fase, a qual é da habilitação do título aquisitivo, como a segunda, do seu registro nos Cartórios de Registros Imobiliários. Não só isso, mas em virtude do superficial conhecimento de determinados direitos previstos na legislação pátria, tem-se cerca de 50% dos imóveis no Brasil com alguma irregularidade, ora, pelo conjunto de custas onerosas, ora pelo desconhecimento dos direitos intrínsecos à propriedade.

Perante está problemática, indaga-se até que grau há o comprometimento da efetividade de um direito constitucionalmente estabelecido, ou melhor dizendo, o sistema de regularização imobiliária no Brasil atua de forma eficaz? Diante desta indagação, a hipótese inicial adotada é a de que a propriedade deve ser vista como uma instituição voltada para além das fronteiras dos interesses individuais, tratando assim, os “**desiguais na medida de suas desigualdades**”.

Além disso, o presente trabalho tem como objetivo geral, apresentar a obsolescência, formalismo e desconhecimento do vigente sistema brasileiro de regularização imobiliária, frente às vigentes possibilidades de aprimoramentos.

Para esta finalidade, objetiva-se introduzir historicamente no primeiro capítulo o surgimento do direito fundamental à propriedade e as suas diferenças no ordenamento pátrio em conjunto com as suas externas influências. Em seguida, no segundo capítulo, apontar a atividade cartorária extrajudicial (Notas e Registros Imobiliários), suas influências estrangeiras, como também a sua importância no acesso extrajudicial à justiça dos direitos reais e obrigacionais. E, no último capítulo, mas não menos importante, demonstrar a necessidade de aprimoramento na efetividade do direito à propriedade no Brasil, frente ao desconhecimento dos processos de regularização fundiária e os seus elevados custos.

Neste trabalho, utilizar-se-á como tipo de pesquisa a descritiva de natureza aplicada e pesquisa bibliográfica; no que tange ao método será o dedutivo; já a metodologia aplicar-se-á quali-quantitativa e as técnicas serão de descrição, análise, síntese e estudo de caso.

Quanto à estruturação, ter-se-á com as principais obras dos teóricos, Paulo Lobo, Flavio Tartuce, Gilmar Mendes, Luiz Antonio Scavone Jr., e em conjunto com auxílio de dados governamentais, casos concretos e legislações vigentes.

## 2 PERSPECTIVA TEÓRICA DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE AO LONGO DOS SÉCULOS

Neste primeiro capítulo, será inicialmente discorrido a historicidade do direito de propriedade, em seguida, ter-se-á sobre o famoso Instituto da Posse no direito brasileiro, dado a sua indiscutível presença, principalmente nos casos da ausência de regularização imobiliária. Por fim, será apresentado a linha do tempo do direito à propriedade no Brasil e sua regulamentação no ordenamento jurídico.

Diante dessa breve introdução, expõe-se que o direito de propriedade é um conceito jurídico complexo e mutável que varia de acordo com o tempo, com as normas legais, práticas culturais e valores filosóficos de cada sociedade (Andrade Pinto, 2013). Aliás, ao longo da história, compreende-se que a propriedade se emergiu em conjunto com o indivíduo, sendo considerado por boa parcela dos doutrinadores como algo inerente à sobrevivência mínima e harmônica em sociedade.

Nestes tocantes argumentos, os estudiosos das famosas teses do filósofo liberal John Locke dos meados do século XVII, defendem que a propriedade para o referido contratualista, “significa tudo aquilo que não pode ser retirado do indivíduo sem o seu consentimento” (Gamba, 2020, p. 51).

Sob este prisma, com base na interessante frase do filósofo francês René Descartes, *in verbis*: “penso, logo existo”, a definição de indivíduo, parte desse estado de ser, o qual o direito à propriedade ecoa como um elo que dignifica a sua existência em sociedade, razões estas que se encontram presentes até nos Salmos 115:16 (Bíblia Sagrada, 1943), escritos pelo Rei Davi, o qual expõe que: “a terra, deu-a Ele Deus aos filhos dos homens”. Assim, atribuindo o direito a todos que pactuam desse estado de ser, tendo como finalidade, o sustento e sobrevivência de cada pessoa. Em suma, ainda sobre a breve conceituação da propriedade, sua ascensão inicialmente revestiu-se de bases exclusivistas, ou melhor dizendo, o direito à propriedade surge com aspecto de domínio integral do proprietário sobre algo, cuja separação só poder-se-á acontecer de forma legítima.

Para além disso, depois de mais de 100 anos da última doutrina de um dos “pais” do liberalismo, supracitado, a qual conduziu-se como uma mola propulsora para a tão conhecida Revolução Francesa, devido a um período significativo de grandes transformações políticas e sociais na França, ocorridas entre 1789 e 1799, que aliás, inspirou a elaboração do Código Civil Francês de 1804, significativamente chamado de Código da Propriedade (Alves, 2004, p. 1). Além do que, foi marcada pela derrubada do sistema monárquico, tal qual a ascensão do povo ao poder e a promoção de ideais como liberdade, igualdade e fraternidade. Em face disso, a revolta

popular foi impulsionada por desigualdades sociais, econômicas e políticas, levando à queda da monarquia, à instauração da primeira República e à implementação de diversas reformas na sociedade. Desse modo, a Revolução Francesa teve impacto não apenas em seu país de origem, mas também nos movimentos políticos em todo o mundo, moldando assim, os rumos da história contemporânea (Pereira; Werle, 2015, p. 4).

Diante desse acontecimento, no mesmo ano, tendo como diferença apenas seis semanas da Tomada da Bastilha, o povo francês promoveu a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 - DUDH, a qual foi elaborada e promulgada pela Assembleia Nacional Constituinte, tendo como primeiro objetivo a criação de uma constituição republicana para o povo francês, após tremendas restrições de direitos fundamentais “Primeira Convenção de Genebra, Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão” considerada como a primeira Carta de todo o continente europeu que consagrou todo o núcleo defendido pelo direito natural, constituindo-se através dela a primeira geração dos direitos humanos. Ainda sobre a DUDH, permaneceu-se aqueles ditames supracitados da Revolução: *Liberté, égalité et fraternité*, os quais deram origem legal ao direito à propriedade privada, atribuindo o reconhecimento como direito fundamental, natural e inalienável, conforme afirmação em seu artigo 2:

I - Os homens nascem e permanecem livres e iguais em direitos; (...) II - O objetivo de toda associação política é a conservação dos direitos naturais e imprescritíveis do homem; esses direitos são a liberdade, a propriedade, a segurança e a resistência à opressão (Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, 1789).

Outrossim, a Declaração ainda destaca a importância da propriedade não só como um dos direitos fundamentais visando protegê-la contra interferências arbitrárias, mas também busca impedir que o governo ou outros indivíduos violem arbitrariamente essa norma considerada natural a todo indivíduo (Lima, 2022), valendo lembrar que o direito à igualdade presente na DUDH, possibilita que propriedade não deve ser usada de maneira a violar as garantias de outros cidadãos ou perpetuar desigualdades sociais. Por último, mas não menos importante, a referida Carta da Revolução Francesa estabelece que o exercício dos direitos, incluindo o direito de propriedade, deve estar sujeito às limitações necessárias para garantir o bem comum, (artigo 4 da DUDH).

Para além dos movimentos liberais que embasaram a criação das constituições francesas de 1789 e norte-americana de 1787, as quais primordialmente positivaram a propriedade, tem-se ao longo do século XX, uma mudança de paradigma, cujo caráter absoluto transitou para uma relatividade na natureza, dado o surgimento de teorias socialistas e pós-primeira Guerra Mundial,

tendo como um dos objetivos o bem não só do indivíduo, mas da coletividade, reformulando assim, o conceito liberal do direito de propriedade (Santos, 2021). Desse modo, ressalta-se a importância tanto da Constituição Mexicana de 1917 como da Constituição da República de Weimar de 1919 (Assis, 2008, p. 4), cujo novo tratamento e definição dos direitos proprietários transportaram-se de uma estrutura totalmente absoluta para uma necessidade de a propriedade servir ao bem-estar social, assim explicitava o art. 153 da Constituição de Weimar: “A propriedade obriga. Seu uso deve, ao mesmo tempo, servir ao bem-estar social”. Na sequência, após a Segunda Guerra Mundial, instaura-se em 1945, a Declaração Universal dos Direitos do Homem por meio das Nações Unidas, a fim de que os direitos dos homens não fossem mais violados e nem sobre a propriedade que lhes pertence (Santos, 2021). Ainda em continuidade às Constituições que se sucederam a uma visão mais social da propriedade, tem-se a Constituição portuguesa de 1976, a qual conduziu-se o direito à propriedade ao rol de direitos coletivos, buscando assim, uma justiça distributiva (Assis, 2008).

À vista de todo exposto, compreende-se que o tão citado direito a propriedade, encontra-se presente em várias fases da humanidade, observando que a sua preocupação se norteia em adequar-se aos anseios envolventes ao longo da história, desde a Idade Antiga, Idade Média, Idade Moderna e o atual Estado Democrático de Direito. Logo, apesar desse direito ser atualmente garantia constitucional, é fundamental a atuação do Estado não só para proteger e reprimir quem quer que injustamente a possua ou detenha, tal como o incentivo ao desenvolvimento social e a políticas para um melhor funcionamento da coletividade.

## 2.1 A posse no direito brasileiro

No primeiro momento, faz-se forçoso conceitualizar o instituto da posse, uma vez que ela é um dos elementos que constitui o direito de propriedade.

Sem mais delongas, o sistema possessório é uma das experiências mais antigas de pertencimento de uma *coisa*, seja a uma comunidade como em um todo ou a apenas a um indivíduo, o qual se encontra presente tanto nas sociedades primitivas quanto nas posteriores. No entanto, sua definição e qualificação dentro do campo do direito continua sendo desafiadora, apesar da relutância de certa parcela dos doutrinadores em classificá-la formalmente como um fenômeno jurídico, contudo, não se pode ignorar os efeitos legais que dela decorrem (Lobo, 2024, p. 22).

Aliás, existem duas teorias tradicionais sobre o referido tema que são indiscutíveis quando se trata da posse, são elas: *Teoria Subjetiva de Savigny* e a *Teoria Objetiva de Ihering*. No que

diz a primeira, há a divisão da posse em duas condições: *animus* – a intenção de adquirir uma coisa e *corpus* – o controle adquirido. Em outras palavras, a pessoa que pretende possuir a coisa e que a controla é possuidor. Apesar das grandes diferenças, a ideia de Savigny e Ihering tem um ponto de contato: a *teoria objetiva* da posse, de acordo com a qual o adquirido é uma pessoa que, mesmo sem ter o controle físico sobre o bem, age como se fosse o proprietário, atribuindo-lhe uma função econômica. O desenvolvimento da doutrina em relação ao princípio constitucional da função social alterou o roteiro e influenciou os conceitos de posse, pois apareceu a Teoria Sociológica da Posse. Nessa perspectiva, nas palavras dos juristas Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona: “[...] a posse ultrapassaria as fronteiras do pensamento tradicional individualista das correntes anteriores, para ingressar em um plano constitucional superior voltado à função social” (2024, p. 438).

Ademais, surgiram especialistas que a considera como um estado de *fato*, ou seja, um poder de *fato* que o Direito reconhece ao possuidor, a exemplos do antigo deputado Tito Fulgêncio, na década de 1930 e do Ebert Vianna Chamoun, cujo integrante da Comissão de Juristas que elaborou do CC/02. Em contrapartida, há aqueles que nem consideram a posse como uma espécie de Direito das Coisas, mas exclusivamente como Direito Obrigacional, como é o caso da jurista Darci Bessone (Lobo, 2024, p. 22).

Entretanto, o Código Civil brasileiro de 2002 adotou a *Teoria Objetiva de Ihering* ao definir possuidor como aquele que exerce, de fato, qualquer dos poderes inerentes à propriedade, conforme o artigo 1.196. Isso reflete a ideia de que mesmo sem ser o proprietário, age como tal. No entanto, essa interpretação deve ser feita considerando o princípio da função social, ou seja, o exercício dos poderes da propriedade só é legítimo se estiver em conformidade com essa função. Além disso, embora o código não tenha adotado a *teoria de Savigny* como base do sistema possessório, influências dela podem ser percebidas em pontos como os artigos 1.238 e 1.242, que distinguem formas de usucapião com base na boa ou má-fé do possuidor (Gagliano; Pamplona, 2024, p. 438).

Vale ressaltar que o atual CC/02 introduziu inovações significativas no tratamento geral da posse, ensejando um conceito crucial tanto para o Direito das Coisas quanto para todo o Direito Privado, cujo objetivo é analisar a espécie considerando a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, aliada a perspectiva de interpretar os direitos civilistas a partir do Texto Constitucional, o que se denomina constitucionalização do Direito Civil.

No que diz respeito à proteção da posse pelo Direito, o civilista pernambucano Paulo Lobo alude sob os seguintes termos:

A proteção jurídica da posse está condicionada ao exercício contínuo desta. Se o possuidor não mantém a posse, quando pode fazê-lo, ela é considerada perdida ou abandonada, não sendo mais merecedora de proteção. Essa era a orientação já adotada no antigo direito romano. Como disse Ihering, na posse a permanência da relação de fato é a condição do direito à proteção; o possuidor não tem direito senão enquanto possui. Além de sua proteção jurídica, que se encontra no plano da defesa, a posse é também exercício de fato de poderes correspondentes aos poderes jurídicos do proprietário, como estabelece o Código Civil brasileiro. Estende-se à posse, conseqüentemente, a tutela legal do exercício dos poderes e deveres de proprietário. (Lobo, 2024, p. 23).

Dessa forma, ao possuidor são aplicáveis os direitos de vizinhança, os direitos e deveres do condômino em edifícios condominiais, além das regras sobre servidão, caso o imóvel o tenha. Por conseguinte, a proteção da posse não se refere aos direitos em si, mas aos poderes de fato que correspondem a esses direitos.

Ainda por cima, o suprarreferido diploma legal de 2002, expressa em seu art. 1.197 a possibilidade de ter a posse direta, a que seria a posse temporária do direito pessoal ou real sobre o bem, não anulando a posse indireta, valendo lembrar que o possuidor direto pode mantê-lo contra o indireto.

Outrossim, a posse é considerada justa, quando não houver violência, clandestinidade e nem precariedade (Art. 1.200, CC/02), além do que, é importante saber que a boa-fé ignora o defeito ou a obstrução da posse, presumindo-se possuída com base em um título legítimo, exceto para na investigação adversa (Art. 1.201, CC/02). Todavia, a posse de boa-fé perderá o seu caráter, se for vista com alguém que injustamente a detenha (Art. 1.202, CC/02).

Sob esse viés, acerca dos frutos percebidos, o possuidor de boa-fé tem direito enquanto durar a boa-fé, porém os frutos pendentes ao cessar a boa-fé devem ser restituídos e descontadas as despesas de produção, como dispõe o Art. 1.214 do CC, caput e parágrafo único. Em contrapartida, o possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que deixou de perceber por culpa própria, desde que constituído de má-fé (Art. 1.216 do CC), no entanto, ele não responde pela perda ou deterioração da *coisa*, a menos que tenha causado (Art. 1.217 do CC).

Já a respeito das benfeitorias necessárias e úteis, conforme disposição expressa no Art. 1.219, o possuidor de boa-fé tem direito a sua indenização, podendo levantar-se as voluptuárias se não forem pagas, não obstante, o de má-fé só é ressarcido pelas benfeitorias necessárias e não tem direito de retenção ou de levantar-se as voluptuárias (Art. 1.220 do CC). Ressalta-se que o reivindicante deve indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé pelo valor atual ou pelo custo e ao de boa-fé pelo valor atual, como aduz o Art. 1.222 do mesmo diploma legal.

É essencial também saber que “A posse pode ser adquirida: I - pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante; II - por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação”, conforme aduz o Art. 1.205 do CC/02, porém, atos de mera permissão ou tolerância, e atos violentos ou clandestinos, não induzem posse (Art. 1.208 do CC/02).

Já no que tange à posse de imóvel, o vigente Código Civil estabelece que presume-se, até prova contrária, a posse das coisas móveis nele contidas (Art. 1.209). ensejando assim, ao possuidor o direito de ser mantido na posse em caso de **turbação**, cuja privação ilegal parcial da posse do bem pelo seu dono, além de restituído em caso de **esbulho**, o qual é privação ilegal e total da posse do bem, e por último protegido contra **violência iminente**. Frisa-se que o possuidor pode usar força própria para manter ou restituir a posse imediatamente e que a alegação de propriedade não impede a manutenção ou reintegração da posse (Art. 1.210, caput, §1 e §2 do CC). Aliás, quando mais de uma pessoa se diz possuidora, manter-se-á a quem tem a *coisa*, salvo se obtida de forma viciosa (Art. 1.211 do CC/02).

Ademais, o Código Civilista proporciona também ao possuidor a oportunidade de mover ação de esbulho, cujo instrumento judicial movido pelo possuidor de um bem, seja ele móvel ou imóvel, que foi injustamente retirado do seu poder, ou ainda a possibilidade de indenização contra terceiro que recebeu a *coisa* sabendo que era esbulhada (Art. 1.212 do CC/02).

Por fim, perde-se a posse quando cessa o poder sobre o bem, conforme definido no art. 1.196, além do que, considera-se perdida a posse para quem não presenciou o esbulho se, ao tomar conhecimento, não tenta recuperar a *coisa* ou é repellido violentamente, à luz dos arts. 1.223 e 1.224 do CC/02. Assim como sua aquisição, a posse é perdida de fato, sem qualquer formalidade. Há também os casos de morte do possuidor, a posse será transferida por herança ao adquirente ou legatários, como disposto no Art. 1.206, além da aquisição por meio da posse do instituto da usucapião, a qual encontra-se elencada no rol dos direitos reais do art. 1225 da supramencionada legislação.

Dessa maneira, ocorre a transformação da posse em propriedade plena, isto é, com todos os poderes inerentes à sua condição.

## 2.2 O Direito à Propriedade no Brasil

Os séculos XIX e XX testemunharam a emergência da terceira fase do Estado Moderno, conhecida como Estado Social ou social-democracia. Nessa fase, o Estado intervencionista buscava assegurar o mínimo essencial, como saúde, educação e moradia (Braga, 2009, p. 14). Isso não só marcou a introdução da segunda dimensão de direitos, atingindo aspectos econômicos,

sociais e culturais, fundamentados na ideia de igualdade social. Esses direitos surgiram como resposta aos impactos da Revolução Industrial sobre os trabalhadores e ao aprofundamento das desigualdades resultantes da concentração de riqueza entre a burguesia.

Inicialmente expõe que é difícil dissociar a história da propriedade no Brasil do sistema de sesmarias, o qual foi resultante da implementação das capitâneas hereditárias por Pedro Álvares Cabral, logo após a colonização portuguesa, precisamente no ano de 1531. Isto é, o país na época foi dividido em lotes, mais precisamente em 15 lotes concedidos gratuitamente a donatários que recebiam as faixas de terras apenas de caráter administrativo e de gestão (Rocha, 2021, p. 3). Estes tinham a responsabilidade de cultivar e explorar a terra doada, além de pagar tributos à Coroa portuguesa. José da Costa Porto (1982, p. 29), argumenta que “[...] o donatário não era dono das terras, mas um simples distribuidor, sendo um 'sesmeiro', ou beneficiário de datas, como qualquer outro morador”. O sistema de sesmarias perdurou até a promulgação da Lei de Terras, a qual será mais bem explanado a posterior, resultando na formação de inúmeros latifúndios e na ocupação desordenada de terras no país.

Para além disso, acerca das supracitadas evoluções sociais, surge a primeira Constituição no Brasil, conhecida como a monárquica de 1824, concedida pelo Imperador D. Pedro I, cujos alicerces foram princípios liberais e a essência individualista. Naquela época, o foco estava no constitucionalismo, mas em oposição ao absolutismo, buscando-se, de maneira semelhante ao cenário político europeu, o compromisso com os direitos e liberdades fundamentais (Rosa, 2016, p. 19).

Nesse contexto, a Constituição do Império garantia o direito individual e pleno a propriedade, embora não fizesse menção à sua função social, conforme redação a seguir:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte. (...) XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação. 19  
(...) XXVI. Os inventores terão a propriedade das suas descobertas, ou das suas producções. A Lei lhes assegurará um privilegio exclusivo temporario, ou lhes remunerará em resarcimento da perda, que hajam de soffrer pela vulgarisação (Imperio do Brazil, 1824).

Por conseguinte, a propriedade nesse período foi assegurada em lei, com a ressalva de que, em casos de necessidade para o bem público devidamente comprovado, o cidadão seria previamente indenizado pelo valor de sua propriedade e que a lei estabelecerá as situações em

que essa exceção seria aplicada, além de fornecer diretrizes para determinar a compensação (Imperio do Brazil, 1824).

Ademais, em 1850, instituiu-se a Lei de Terras de nº 601/1850, a qual por sua vez, proibiu a posse como meio legítimo de obtenção da terra, exigindo que a aquisição fosse formalmente registrada através de compra. Com isso, encerrou-se a prática de adquirir terras por meio do trabalho e cultivo no período das sesmarias, legitimando a propriedade apenas por meio da apresentação de documentos que a comprovassem. Com a abolição da escravatura e a expansão do cultivo de café no Brasil, a propriedade rural tornou-se o principal capital do século XIX, concentrada nas mãos da burguesia que podia comprá-la, enquanto a maioria da população menos afortunada continuava a trabalhar nessas terras, excluída desse processo de aquisição formal (Braga, 2009, p. 23).

Após esse cenário, nasce o primeiro Código Civil brasileiro em 1916, caracterizado por uma abordagem individualista e conservadora, alinhado ao espírito do Código Napoleônico de 1804 (Cortiano Junior, 2001, p. 70). Diferenciou-se, dessa maneira, da tendência global promovida pela social-democracia, bem como pelas Constituições do México e de Weimar, que atribuíam à propriedade uma essencial conexão social e coletiva.

Em relação ao direito de propriedade, a codificação civilista impôs a presença dos quatro atributos da aquisição denominados a posterior pela doutrina brasileira de *GRUD*. Em outras palavras, sigla esta utilizada para caracterizar o direito de *usar, gozar, dispor de seus bens e reavê-los* de quem os possuísse injustamente, presumindo o domínio como exclusivo e ilimitado até prova em contrário, presentes nos arts. 524 e 527 (Estados Unidos do Brasil, 1916).

Essa legislação não ratificou apenas a concepção brasileira da propriedade em si, mas também os direitos do proprietário, conforme estabelecido no art. 524, garantindo a este "o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-lo do poder de quem quer que injustamente os possua", consagrando assim, o direito subjetivo do proprietário de utilizar, desfrutar e dispor de seus bens internamente, além da prerrogativa de proteger a propriedade contra agressões injustas externas.

Sob esse aspecto, a advogada Vivian B. N. Soares (2006), na Revista Jurídica *Derecho y Cambio Social* do Peru, aponta que apesar de a Codificação Civilista brasileira de 1916 impor certas restrições à propriedade no que diz respeito ao direito de vizinhança, ele não levou em conta restrições vinculadas a direitos coletivos, mantendo assim uma visão individualista da propriedade, predominante naquele período.

Contrariando a legislação civilista de 1916, o Estatuto da Terra (Lei 4.504 de 1964), aproximou-se mais do disposto na Constituição Federal de 1967 ao atribuir uma função social à

propriedade, estabelecendo a obrigação de que a terra seja produtiva, sob o risco de penalidades para o proprietário, como será discutido posteriormente.

Ademais, após a Proclamação da República em 15 de novembro de 1889, foi promulgada a primeira Constituição Republicana em 1891, influenciada pelo modelo norte-americano e sob a supervisão do jurista Rui Barbosa. Nessa ocasião, a República dos Estados Unidos do Brasil foi estabelecida como a "união perpétua e indissolúvel das suas antigas Províncias" (art. 1º), que se tornaram Estados federados.

Essa Carta Magna, fundamentada nos princípios do Estado Liberal, consagrou os direitos e garantias individuais. Na seção dedicada à declaração de direitos, além de reconhecer também o direito à propriedade, ela também previa a possibilidade de desapropriação por utilidade pública, mediante prévia e justa indenização (Brasil, 1891).

Todavia, somente com a promulgação da Constituição de 1934, os cidadãos brasileiros passaram a contar com a proteção constitucional aos interesses coletivos, características estas, advindas do modelo de Estado Social. Nesse sentido, ocorreu a inclusão dos direitos sociais, os quais complementaram os direitos individuais já existentes (Pereira, G., 2021, p. 9).

Como já visto, essa Constituição foi influenciada pelos ditames da Carta Magna do México e da Weimar, adotando o modelo de democracia representativa e transferindo para o Congresso Nacional as funções anteriormente atribuídas ao Poder Moderador.

À vista disso, o art. 17 e 113, da Constituição de 1934, garantia o direito de propriedade, destacando que este não poderia ser exercido quando desrespeitasse o interesse social ou coletivo. Além disso, a referida lei maior manteve com os mecanismos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública e de requisição administrativa como limitações ao direito de propriedade (Mendes, 2021, p. 154).

Já em 1937, após o golpe do ex-presidente Getúlio Vargas e a instauração do Estado Novo, impõe-se uma nova constituição, adotando um caráter predominantemente ditatorial, também chamada de "Constituição do Estado Novo" ou "Constituição Polaca", caracterizou-se pela centralização intensa de poderes no Presidente da República e pela restrição dos direitos e garantias fundamentais, incluindo a possibilidade de censura e aplicação da pena de morte. Apesar do recuo na proteção desses direitos, ela reconheceu no seu art. 122 o direito à propriedade e a "desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia" (Pereira, G., 2021, p. 9).

Em um estágio subsequente, marcando o fim do Estado Novo em conjunto com a queda da Era Vargas, foi promulgada a Constituição de 1946, cujas orientações da democracia social ressurgiu de maneira distinta das Constituições anteriores, tendo como origem a instalação da

assembleia constituinte no mesmo ano. Assim, ela representou uma síntese das experiências brasileiras, combinando os aspectos político-representativos de 1891 e sociais de 1934 (Mendes, 2021, p. 45).

Para mais, o capítulo dedicado aos direitos e garantias individuais, a Constituição de 1946 contemplou o direito de propriedade e, de maneira notável, a desapropriação por interesse social, como veremos a seguir (Pereira, G., 2021, p. 9):

Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: (...)

§ 16 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior (Estados Unidos do Brasil, 1946).

Por consequência, expressou-se de maneira clara que a utilização da propriedade dependeria do bem-estar social, e indicou que caberia à legislação regulamentar a promoção da "justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos" art. 147 da Carta Magna de 1946, destacando assim, a importância da justiça social, tal como a função social da propriedade, indicando-a a ser exercida considerando o benefício social.

Anos depois, promulgou-se a Constituição Política Brasileira de 1967, em um contexto de regime ditatorial e autoritário. Embora essa Lei maior tenha reduzido os direitos individuais, garantiu o direito à propriedade, como aduzia em seu art. 150, caput e parágrafo 22, o qual dispôs sobre a desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, além de regulamentar a requisição administrativa. Fora que estabeleceu no art. 157 que a ordem econômica deveria buscar a justiça social, baseada em princípios como a função social da propriedade (Braga, 2009, p. 21).

Após diversos atos institucionais na supracitada Constituição, finalmente, a aflora a atual Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, cuja elaboração foi pela nova Assembleia Nacional Constituinte, que detinha plena autoridade, consolidando os princípios do Estado Democrático de Direito e da dignidade da pessoa humana (Mendes, 2021, p. 46).

Em outros termos, a referida Carta passou a reconhecer o direito de propriedade como um direito fundamental, conforme aduz o art. 5º, XXII e a propriedade privada como um princípio da ordem econômica (art. 170, II), direitos estes, não abstratos, mas baseados em valores históricos, filosóficos e teóricos.

Essa visão coloca a Constituição como o fundamento de validade para toda a legislação infraconstitucional, como a título de exemplo, o Código Civil posterior, adotou a noção da função social da propriedade conforme estabelecido na mencionada “legislação mãe” (Braga, 2009, p. 25).

Vale frisar que atualmente a Constituição não é mais vista como imutável e eterna, mas sim como dinâmica e adaptável às aspirações da vontade nacional, sendo considerada um "organismo vivo", conforme expresso por Bulos (1997).

Por consequência, deve-se considerar os seus possíveis ajustes que podem sobrevir para acompanhar as transformações sociais, sendo incumbência do intérprete buscar conciliação entre suas disposições e, quanto entre elas e a realidade social e política em um determinado momento histórico.

A Constituição Federal há de sempre ser interpretada, pois somente por meio da conjugação da letra do texto com as características históricas, políticas, ideológicas do momento, se encontrará o melhor sentido da norma jurídica, em confronto com a realidade sóciopolítico-econômica e almejando sua plena eficácia (Moraes, 2001, p. 42).

Logo, a evolução dos eventos sociais é contínua e incessante, o que exige a harmonização das transformações sociais com o texto constitucional para evitar uma rigidez para com seu texto legal. Nesse sentido, o conceito constitucional de propriedade é dinâmico e não estático, com sua garantia sujeita a um processo intenso de relativização, sendo interpretada principalmente conforme os parâmetros da legislação ordinária e dos princípios constitucionais (Mendes, 2021, p. 154).

Destarte, ergue-se um novo Código Civil em 2002, em consonância com a Constituição Federal de 1988, expressamente prevendo a funcionalização da propriedade, abandonando o caráter individualista e absoluto que era tão presente no Código anterior, embora continue presumindo-a de forma plena e exclusiva, até prova em contrário (art. 1.231, CC/02). Assim, determina que:

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 suas finalidades econômicas, 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. (...) §3º O proprietário pode ser privado da sua coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente (Brasil, 2002).

Neste viés, o respectivo artigo civilista estabelece o efeito da figura do proprietário sobre os seus bens imóveis e os seus respectivos direitos, já no que tange aqueles que não os têm em sua completude, estar-se-á desqualificado do papel de dono. Sendo assim, a Lei Cívica de 2002 reforça e atualiza os princípios estabelecidos na Constituição Federal de 1988, especialmente no que tange à função social da propriedade, além de uma perspectiva que alia o direito individual de propriedade às necessidades coletivas e ao bem-estar social, refletindo assim a uma interpretação dinâmica e moderna desse direito pautado no equilíbrio entre os interesses privados e coletivos.

Por fim, mas não menos importante, faz-se necessário explicar as características dos Direitos Reais ou Direitos das Coisas. Pois bem, a primeira delas é a **publicidade**, a qual é possível de se auferir na aquisição dos Direitos Reais sobre imóveis, sucedendo-se no momento do registro do título no Ofício de Registro de Imóveis, enquanto em relação aos móveis, é concretizada por meio da tradição, isto é, a transferência física da *coisa*. As disposições legislativas usadas aqui são os artigos 108, 1.245, 1.267, 1.226 e 1.227 do CC/02. Nesses casos, o registro da aquisição do direito de propriedade e a tradição da aquisição de móveis são as primeiras maneiras pelas quais a disposição do direito real atuam como meio de publicidade da titularidade. (Scavone Junior, 2015, p. 56).

Já a segunda característica do referido direito, devido à publicidade conferida pelo registro, tem-se a **oponibilidade erga omnes**, o qual possibilita ao titular de um direito real se opor a qualquer pessoa, abrangendo assim, toda a coletividade. Isso significa que ninguém pode impedir, por exemplo, que o titular utilize sua propriedade ou que institua o direito de usufruto, ou ainda exerça o direito de servidão (Scavone Junior, 2015, p. 56).

Em terceiro lugar, tem-se a **sequela**, a qual surge em decorrência da oponibilidade *erga omnes*, que dá aos detentores de um direito real o poder de reivindicar e recuperar a *coisa* de qualquer pessoa que a tenha posse, para fazer valer o seu direito real. À título de ilustração, a ação reivindicatória é utilizada pelo titular do direito real para processar qualquer pessoa que possua uma *coisa*, isto demonstra que o direito de ação do proprietário é efetivo, permitindo que a ação seja direcionada a qualquer possuidor do objeto (Scavone Junior, 2015, p. 57).

Já em quarta posição no *ranking* das características dos Direitos Reais, têm-se o **direito de preferência**, o qual se aplica aos direitos reais de garantia, a saber ao penhor, à hipoteca e à anticrese. No caso da primeira, tem-se uma garantia real, que não deve ser confundido com a penhora, que é do Direito Processual de apreensão de bens. No que diz respeito a segunda, é também a garantia real sobre bens imóveis e o penhor sobre bens móveis e por último, a

anticrese é uma garantia real que ocorre quando o bem imóvel é entregue ao credor que possui seu crédito satisfeito com os frutos civis, a exemplo dos aluguéis. É importante ressaltar que o vínculo do crédito hipotecário é indelével e não desfaz com a alienabilidade do bem. O direito real sobrepõe ao pessoal, como por exemplo, os credores quirografários que não possuem garantia real, só serão pagos após os credores reais serem satisfeitos integralmente. Frisa-se que é possível a constituição de outras hipotecas no mesmo imóvel, as quais serão pagas na ordem de sua constituição no assento registral (Scavone Junior, 2015, p. 59).

Por último, os Direitos Reais são considerados *Numerus Clausus*, inclusive até no tão famoso art. 1.225 do CC/02, o legislador brasileiro reservou para si e de forma exclusiva a competência para a criação de direitos reais. Com isso, o capítulo dos Direitos Reais é taxativamente descrito, sem poder ter analogias. Enquanto os direitos pessoais são ilimitados em número, conceitos e previsão, os direitos reais por sua vez são limitados a casos específicos definidos legislativamente. Sob essa visão, o Luiz Antonio Scavone Junior argumenta que:

Ademais, tratando-se de imóveis, a constituição de um direito real torna imprescindível o registro junto ao oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente (Código Civil, art. 1.227). Ocorre que os oficiais estão adstritos aos títulos que são passíveis de registro, especialmente pelas disposições da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). Assim, se as partes submeterem a registro um direito outro, o oficial não encontrará permissão na Lei para fazê-lo e, tampouco, livro para assentá-lo (2015, p. 60).

Em decorrência de todo exposto, a respeito dessas características, destacam-se a estrutura sólida e bem-definida dos Direitos Reais, garantindo segurança jurídica e clareza na aplicação e na defesa desses direitos no âmbito legal.

### **3 DA ATIVIDADE CARTORÁRIA EXTRAJUDICIAL COM ENFOQUE NA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Neste capítulo tem como finalidade contextualizar as atividades das serventias cartorárias no Brasil, explorando suas inspirações históricas e as suas origens nos sistemas estrangeiros, além de acompanhar a sua evolução na sociedade brasileira. Para mais, também se abordará as especificidades entre o Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis na contemporaneidade, destacando a função social e desjudicialização exercidas por essas serventias extrajudiciais na regularização imobiliária.

Preliminarmente, expõem-se que os conceitos da legalização e a regularização de imóveis, são popularmente considerados como sinônimos, contudo, são processos distintos, mas que são destinados a garantir que determinado bem imóvel encontra-se em conformidade com as legislações vigentes.

Quer dizer, na legalização de bens imóveis, tem-se como objetivo evitar perdas ou depreciação do bem, sendo realizada em conjunto com a prefeitura do município em que se encontra o imóvel. Para realizar este processo, é possível contar com a assistência de um advogado especializado, além de ser imprescindível a participação de um engenheiro ou arquiteto qualificado para elaborar laudos técnicos que atestem a qualidade da construção e sua conformidade com a legislação local (Barros e Feitosa Advogados, 2022).

Ademais, a legalização de imóveis é atestada por meio de um certificado que comprova a conformidade da obra com as leis, incluindo detalhes e restrições de construção, para qualquer tipo de edificação, como residências, comércios, galpões e indústrias.

Já no que tange a regularização de imóveis, se trata de um procedimento que traz validade jurídica ao proprietário do imóvel, pois no Brasil só é considerado proprietário quem registra a propriedade no Registro de Imóveis. Sem registro, o comprador não pode exercer todos os direitos de propriedade. Isto é, a regularização diz respeito às propriedades que possuem documentação, porém detêm questões que precisam ser corrigidas. Essas inconsistências podem ser modificações ocorridas no imóvel sem a atualização nos documentos legais, ou de mudanças no zoneamento ou nas regulamentações urbanísticas ocorridas após a construção. O processo de regularização pode incluir a atualização de dados cadastrais, a correção de áreas construídas, a conformidade

com as normas do plano diretor municipal, e outros ajustes essenciais para a total regularização do imóvel de acordo com a lei.

Sendo assim, após a regularização da obra e da entrega do alvará de construção, a prefeitura fará uma vistoria para emissão do habite-se, documento necessário para utilizar o imóvel após a conclusão da obra. Portanto, para registrar o imóvel no cartório, é preciso ter a planta e o habite-se (Barros e Feitosa Advogados, 2022).

Em resumo, a legalização abrange processos iniciais para construções não autorizadas, enquanto a regularização envolve a correção de documentos e ajustes em imóveis que já se encontram em conformidade, mas que necessitam de atualizações ou correções junto ao Cartório de Imóveis competente. Vale salientar que ambos os processos são essenciais para garantir a valorização do imóvel, pois, o ato de legalizar a obra também faz parte do processo de regularização imobiliária. Tendo-se como objetivos, evitar multas e penalidades, tal qual garantir a segurança jurídica dos presentes e futuros proprietários (Barros e Feitosa Advogados, 2022).

Essa breve conceitualização é necessária para compreender que o presente trabalho ter-se-á com enfoque na regularização imobiliária, ou melhor dizendo, na perspectiva de quem tem ou não o direito de propriedade imóvel.

Exposto isto, faz-se de suma importância introduzir que o art. 236 da CRFB/88 estabelece que os serviços notariais e de registro são exercidos privadamente por delegação do Poder Público. Sendo assim, os registradores e notários são considerados particulares colaborando com o Estado, sendo pessoas físicas que não integram a estrutura do funcionalismo público, mas que desempenham atividades notariais ou registrais por delegação do Poder Público. Vale ressaltar que a outorga dessa delegação é personalíssima, significando que cabe ao delegatário realizar pessoalmente a atividade extrajudicial, ainda que com a ajuda de colaboradores contratados por ele (Gentil; Almada; Gigliotti, 2023, p. 1).

Nesse contexto, é importante destacar os principais traços dos serviços notariais e de registro, conforme o voto do Ministro Carlos Ayres Britto na Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 2.602, trazidos na presente obra dos doutrinadores Alberto Gentil; Ana Paula Almada e Andréa Gigliotti (2023, p. 1):

- I – serviços notariais e de registro são atividades próprias do Poder Público, pela clara razão de que, se não o fossem, nenhum sentido haveria para a remissão que a Lei Maior expressamente faz ao instituto da delegação a pessoas privadas. É dizer: atividades de senhorio público, por certo, porém obrigatoriamente exercidas em caráter privado (CF, art. 236, caput). Não facultativamente, como se dá, agora sim, com a prestação dos serviços públicos, desde que a opção pela via privada (que é uma via indireta) se dê por força de lei de cada pessoa federada que titularize tais serviços;
- II – cuida-se de atividades jurídicas do Estado, e não de atividades simplesmente

materiais, cuja prestação é transpassada para os particulares mediante delegação (já foi assinalado). Não por conduto dos mecanismos da concessão ou da permissão, normados pelo caput do art. 175 da Constituição como instrumentos contratuais de privatização do exercício dessa atividade material (não propriamente jurídica) em que se constituem os serviços públicos; III – a delegação que lhes timbra a funcionalidade não se traduz, por nenhuma forma, em cláusulas contratuais. Ao revés, exprime-se em estatuições unilateralmente ditadas pelo Estado, valendo-se este de comandos veiculados por leis e respectivos atos regulamentares. Mais ainda, trata-se de delegação que somente pode recair sobre pessoa natural, e não sobre uma “empresa” ou pessoa mercantil, visto que de empresa ou pessoa mercantil é que versa a Magna Carta Federal em tema de concessão ou permissão de serviço público; IV – para se tornar delegatária do Poder Público, tal pessoa natural há de ganhar habilitação em concurso público de provas e títulos. Não por adjudicação em processo licitatório, regrado pela Constituição como antecedente necessário do contrato de concessão ou de permissão para o desempenho de serviço público; V – está-se a lidar com atividades estatais cujo exercício privado jaz sob a exclusiva fiscalização do Poder Judiciário, e não sob órgão ou entidade do Poder Executivo, sabido que por órgão ou entidade do Poder Executivo é que se dá a imediata fiscalização das empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos. Reversamente, por órgãos do Poder Judiciário é que se marca a presença do Estado para conferir certeza e liquidez jurídica às relações inter partes, com esta conhecida diferença: o modo usual de atuação do Poder Judiciário se dá sob o signo da contenciosidade, enquanto o invariável modo de atuação das serventias extraforenses não adentra essa delicada esfera da litigiosidade entre sujeitos de direito; VI – enfim, as atividades notariais e de registro não se inscrevem no âmbito das remuneráveis por “tarifa” ou “preço público”, mas no círculo das que se pautam por uma tabela de emolumentos, jungidos estes a normas gerais que se editam por lei necessariamente federal. Características de todo destoantes, repise-se, daquelas que são inerentes ao regime dos serviços públicos.

Enfatiza-se que notários e registradores são particulares formados em Direito ou com 10 anos de experiência em Serviços Notariais ou Registrais que, após aprovação em concurso público de provas e títulos e respectiva investidura, exercem uma função pública delegada pelo Estado e são dotados de fé pública. Eles não são remunerados pelos cofres públicos, mas sim por emolumentos pagos pelos usuários dos serviços extrajudiciais. Atuam em diversos Distritos, Municípios e Comarcas do Brasil, desempenhando papéis de orientação jurídica, conferência e validação de atos negociais, garantindo transparência, segurança e publicidade em processos de criação, modificação e extinção de direitos civis e empresariais.

O legislador brasileiro, nos últimos anos, promoveu inúmeros incrementos nas atividades dos notários e registradores, têm-se como exemplos a possibilidade de realização dos inventários extrajudiciais nos Tabelionatos de Notas, conforme a Lei 11.441/2007 e a usucapião extrajudicial nos Registros de Imóveis, estabelecida pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos. Neste último, o registrador verifica a viabilidade de registro do direito de propriedade oriundo da prescrição aquisitiva, analisando os documentos e confeccionando o título registrável. Outros avanços incluem a adjudicação compulsória extrajudicial (art. 216-B da Lei de Registros Públicos), como também, a emissão de documentos públicos pelo Registro Civil das Pessoas Naturais através dos Offícios da Cidadania (Lei 13.484/2017, considerada constitucional pela ADI 5.855), e a

homologação de penhor legal pela via extrajudicial, conforme art. 703, § 1º, do Código de Processo Civil (Gentil; Almada; Gigliotti, 2023, p. 2).

Para mais, no que concerne a regulamentação administrativa dessas autarquias, ocorreram ao longo dos anos diversos acréscimos nas suas atividades, isto é, o surgimento do Provimento 63/2017 do CNJ, alterado pelo Provimento 83/2019, trouxe o reconhecimento voluntário e da averbação da paternidade e maternidade socioafetiva, bem como do registro de nascimento e emissão da certidão dos filhos havidos por reprodução assistida. Não só isso, mas o Provimento 67/2018, passou a regulamentar a conciliação e mediação extrajudicial, enquanto o Provimento 72/2018 dispôs sobre incentivos à quitação ou renegociação de dívidas protestadas. Aliás, o Provimento 82/2019 inovou com a possibilidade da averbação de alterações no nome do genitor nos registros de nascimento e casamento, inclusive, em virtude da calamidade de saúde pública que causou a pandemia do vírus *COVID-19*, a Lei nº 14.382 de 2022, ensejou a oportunidade dos Sistema Eletrônico dos Registros Públicos.

Após essa breve introdução ao mundo das Serventias Extrajudiciais, será exposto a seguir as inspirações estrangeiras que deram origem ao atual sistema dos cartórios no Brasil.

### **3.1 Da influência dos Sistemas Notariais e Registrais Estrangeiros no Brasil**

Popularmente se tem a ciência de que grande parte do ordenamento jurídico brasileiro foi composto de influências estrangeiras, com isso, seria nada mais justo do que contextualizar o sistema aderido na efetividade do direito de propriedade no Brasil. Assim sendo, nos seguintes subtópicos explorar-se-á os países inspiradores na elaboração dos Direitos Reais e Obrigacionais do presente Código Civil de 2002.

Mas para começar, é de grande relevância esclarecer esses dois institutos presentes no direito privado. Pois bem, a obrigação é o vínculo de direito pelo qual alguém (sujeito passivo) se compromete a dar, fazer ou não fazer algo (objeto) em favor de outra pessoa (sujeito ativo), ou melhor exposto nas palavras do Paulo Lobo (2024, p. 7):

O direito das obrigações, na atualidade do sistema jurídico brasileiro, compreende as relações jurídicas de direito privado, de caráter pessoal, nas quais o titular do direito (credor) possa exigir o cumprimento do dever correlato de prestar, respondendo o sujeito do dever (devedor) com seu patrimônio. O direito das obrigações é o ramo do direito que regula a relação jurídica de dívida de prestação ou de dever geral de conduta negocial entre pessoas determinadas ou determináveis, sendo este o núcleo que o identifica. As relações negociais e a responsabilidade pelos danos imputáveis são as principais causas das obrigações, ainda que não as únicas. As obrigações constituem as operações jurídicas mais frequentes entre os indivíduos e os instrumentos necessários de toda vida econômica. São infinitamente variadas em

nossa vida cotidiana: transportar-se, comprar alimentos, alugar coisa, executar serviço, cometer ou sofrer dano, ter o fornecimento de água, luz, telefonia, conexão de Internet, prometer recompensa, repetir o indébito.

Nas situações normais da vida, no cotidiano, as pessoas cumprem suas obrigações civis, porque, de modo geral, estão informadas sobre o conteúdo dos direitos e deveres que lhes cabem e as consequências pelo descumprimento. Essa realização espontânea do direito das obrigações não significa que ele não tenha incidido nos concretos eventos ou condutas previstos em suas normas, mas, certamente, suas características são evidenciadas quando o descumprimento impõe sua aplicação judicial.

A obrigação, por conseguinte, deve ser compreendida em seu conceito amplo e jurídico, uma vez que o seu desdobramento abrange as relações no seu conjunto, mas não apenas a percepção da figura de um credor num polo e de um devedor noutra (Ruzyk; Frank, 2011, p. 4). Valendo realçar que o Código Civil trata dos direitos patrimoniais pessoais ao regular o Direito das Obrigações, que abrange os artigos 233 a 420 e 854 a 965. Estes artigos explicam as regras que controlam os deveres individuais e as relações legais resultantes destes deveres.

Por outro lado, mesmo que já introduzido de forma breve no capítulo anterior, os Direitos Reais segundo a definição de Orlando Gomes (2012, p. 7), são os que regulam a relação das pessoas com os bens materiais e o comércio de bens móveis e imóveis, tendo como base os princípios legais e de eficiência econômica. Quer dizer, o direito real, ou direito das coisas (como parte da doutrina o considera), é o conjunto de normas que regula as relações jurídicas relativas a bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais), os quais podem ser apropriados pelo homem e que possuem conteúdo econômico relevante e significativo. Esse ramo do direito está sistematizado no Livro III da Parte Especial do Código Civil entre os arts. 1.196 a 1.510, sendo seu título básico o da propriedade (Scavone Junior, 2015, p. 53-54).

Assim, é crucial compreender as origens do sistema brasileiro de propriedade examinando os modelos francês e alemão (uma vez que esses tiveram grande relevância na codificação do ocidente), a fim de aprimorar o entendimento do direito de propriedade no Brasil, cuja análise será resumida adiante.

### 3.1.1 Sistema francês

O sistema de transferência de propriedade clássico-francês foi estabelecido com o Código Napoleônico (1804) para consolidar as conquistas burguesas resultantes da revolução de 1789. Uma das principais vantagens foi proporcionar a todos a oportunidade de exercer sua liberdade de forma plena, garantindo-lhes, teoricamente, o direito de adquirir qualquer propriedade (Silva, 2008, p. 49 *apud* Ruzyk; Frank, 2011, p. 11). Assim, o contrato permitiu a obtenção direta da

propriedade, sendo uma expressão da liberdade individual, capaz de, por si só, adquirir um direito real. De acordo com André Gondinho, 2001, *apud* Ruzyk; Frank, 2011, p. 11, no direito francês, o contrato é apenas uma ferramenta para alcançar a propriedade, demonstrando a total independência das partes e permitindo a transferência de riquezas entre todos, pelo menos teoricamente no âmbito legal.

À vista disso, para o Direito Civil Francês a transferência de propriedade e a criação de outros direitos reais ocorrem automaticamente com o consentimento das partes (Jardim, 2005), em outras palavras, o contrato de compra e venda (cuja primeira etapa dos Direitos Obrigacionais), tem o poder de transferir a propriedade sem necessariamente levá-lo ao registro de imóveis (o qual é a segunda etapa na efetivação dos Direitos Reais no Brasil), assim, desvinculando-se totalmente da Teoria da Separação dos Planos Obrigacionais Reais, a qual será vista a seguir.

### 3.1.2 Sistema alemão (*Teoria da Separação dos Planos Obrigacionais e Reais*)

Primordialmente, faz imprescindível explicar a concepção da *Teoria da Separação dos Planos Obrigacionais e Reais*, a qual consiste na divisão clara entre dois momentos distintos: o encontro de vontades, em que se estabelece a organização obrigacional, e o momento da transferência do direito real sobre o bem, que é o objeto da relação. Essa divisão permite diferenciar o momento em que as partes concordam com as obrigações entre si, do momento em que a propriedade efetivamente é transferida (Barbosa da Silva, 2014, p. 82).

Assim sendo, a separação de planos é uma consequência lógica da distinção entre negócio jurídico obrigacional e real. Mesmo no âmbito do direito das obrigações, o adimplemento, que é o ato de extinguir a obrigação, ocorre em uma fase diferente e distante do nascimento do vínculo. Quando o adimplemento envolve a alienação de domínio, o negócio obrigacional não pode, por si só, abranger uma área que lhe é alheia. Nessas situações, para que o adimplemento seja completo, é necessário a existência de um negócio jurídico no âmbito do direito das coisas (Silva, 2006, p. 51).

A lógica do sistema jurídico alemão apresenta diferenças substanciais em relação ao sistema jurídico francês. Criado em uma época diferente da história daquele, o Código Civil Alemão (BGB), previsto em 1896, diferenciou o contrato do negócio jurídico utilizado para transferência de propriedade, em outros termos, o referido Código não apenas regulamentou todos os contratos existentes na época, introduzindo os contratos típicos, mas também determinou que

o contrato por si só não resultaria na transferência de propriedade. O registro do contrato era indispensável para garantir a efetiva aplicação dos direitos reais nas partes envolvidas. Isso demonstra uma maior preocupação técnica do BGB em relação ao Código Napoleônico, devido a um avanço doutrinário no assunto (Ruzyk; Frank, 2011, p. 11).

Para o doutrinador Clóvis do Couto e Silva,

No sistema alemão, direito das obrigações e direito das coisas se encontram rigidamente separados, de sorte que o acordo de transmissão — ou seja, o negócio jurídico dispositivo que adimple a obrigação — é abstrato e se situa no plano" do direito das coisas (2006, p. 50).

Por conseguinte, a transferência no sistema alemão ocorre em três etapas: 1) estabelecimento da relação obrigacional inicial; 2) acordo de transferência; 3) registro efetivo da transmissão do bem, ou seja, na visão do autor, o BGB distribuiu uma clara distinção entre os Direitos obrigacionais e os Direitos Reais, mantendo, assim como o sistema francês, cuja *teoria da abstratividade* é a base que defende que a propriedade como um direito absoluto independente da validade do negócio jurídico original que foi obtido nas obrigações (Silva, 2006, p. 55).

Em acréscimo, o doutrinador Caio Mário da Silva Pereira (2022, p. 104) afirma que:

O Código Civil Alemão (Bürgerliches Gesetzbuch), de 1896, instituiu uma sistemática para a transferência do domínio, baseada fundamentalmente na inscrição do contrato no registro imobiliário (BGB, art. 873), precedida da depuração do título em processo sumário, que corre perante os juízes do registro imobiliário. A chave do sistema germânico é o cadastro de toda a propriedade imóvel. Sem a adoção de livros fundiários rigorosamente escriturados não seria possível desenvolver aquela técnica, e especialmente atribuir-lhe o efeito que produz. A inscrição no registro decorre de um acordo formal de transmissão, que se erige então em convenção jurídico-real, e resulta de declaração de vontade dos interessados, especificamente à inscrição. Uma vez operado o registro, com observância das normas do direito imobiliário formal, que estatui rito próprio e somente se efetua em decorrência de ato judicial que escoimar o título de vícios ou defeitos, a inscrição assume o sentido de negócio jurídico abstrato, isto é, vale por si mesma, independentemente do negócio jurídico causal anterior. Quer dizer: promovido o registro nos livros fundiários, a transcrição se desprende do negócio jurídico subjacente (compra e venda, doação, etc., que deu causa à transmissão), para valer como negócio jurídico translativo da propriedade imóvel. E, uma vez efetuado o registro, adquire força probante de presunção iuris et de iure da propriedade. Dono é aquele em cujo nome a propriedade é registrada. Não há mister indagar da força ou da validade do título translático ou causal. Vai-se, porém, mais longe: não cabe perquirir da eficácia do título causal. Assim, se a propriedade foi adquirida por compra, e a transcrição se realizou regularmente, o registro vale como prova da propriedade e atribui o domínio ao adquirente ainda que mais tarde se venha a anular o contrato de compra e venda. Pelo sistema germânico a inscrição opera a transmissão e faz prova plena da propriedade, que se presume na titularidade daquele em cujo nome o registro está. Mas, reversamente, cancelado um direito no Registro, presume-se que não existe. Óbvio, pois, que o BGB oferece meios de proteção contra as inscrições inexatas, autorizando as retificações, e até mesmo o cancelamento, uma vez observado o procedimento adequado. Aceitando embora que possa surgir desacordo entre a verdadeira situação jurídica e o registro, mas reconhecendo que a

experiência prática demonstra ser excepcional, o sistema germânico assenta dois princípios: o da presunção de exatidão do registro (BGB, art. 891) e o da proteção a quem confia no registro, posto inexato (BGB, art. 892).

Desta maneira, a lei, a doutrina e a jurisdição alemã convencional pretendem delimitar com precisão cada fase na transmissão de propriedade: uma relacionada a compromissos obrigacionais e outra à transferência de titularidade. Sendo assim, o contrato sozinho não basta para transferir a propriedade, sendo necessário registrar a Escritura Pública (ou o instrumento particular quando o bem for de baixo valor) no Cartório de Registro de Imóveis.

Portanto, para a Teoria da Separação dos Planos Obrigacionais e Reais, os bens imóveis são os planos de negociação e de cumprimento de obrigações (obrigacionais), bem como a efetivação do direito de propriedade (real). Nesses casos, o vendedor e o comprador são responsáveis por tornar o negócio perfeito através do cumprimento das obrigações mútuas de pagamento e entrega. No entanto, o ato de registro é necessário para a validade perante terceiros e para confirmar a propriedade, cabendo exclusivamente ao comprador, sem a necessidade da presença do vendedor (Barbosa da Silva, 2014, p. 90).

### 3.1.3 Sistema brasileiro (*Teoria da Separação Relativa dos Planos Obrigacionais e Reais*)

Inicialmente, faz-se fundamental explicar sobre a pertinente **Teoria do Plano dos Fatos Jurídicos**, a qual conforme a classificação de Pontes de Miranda, possuem três planos: o da existência, o da validade e o da eficácia, os quais também são conhecidos como “escada ponteana”. Sendo assim, para que um acontecimento seja considerado jurídico, é necessário passar por esses três planos e seguir as exigências legais de cada um. Caso o evento seja limitado à esfera da existência e não atinja a esfera da validade, será considerado um fato jurídico inválido. Caso ele passe pelo plano da existência e da validade, porém não atinja o da eficácia, será um fato jurídico que existe e é válido, mas não produzirá efeitos (Oliveira, Carlos de, 2020, p. 10).

Pois bem, no que tange ao **plano da existência**, nas palavras Carlos Eduardo (2020, p. 10), é importante compreender que há certos eventos da vida que não se enquadram na esfera jurídica. Para que algo exista, é necessário que a ordem legal reconheça tal fato como significativo dentro do contexto jurídico, quer dizer, deve atender a certos requisitos mínimos, regulados pelo sistema normativo do vigente Código Civil. A título de exemplo, tem-se a promessa de entregar um doce a uma determinada criança. O seu descumprimento não é algo reconhecido com ilegal, devido à sua ausência de regulamentação no ordenamento jurídico brasileiro.

Já no **plano da validade**, os elementos presentes coincidem com os que integram o **plano da existência**, acrescentando-se alguns adjetivos aos substantivos. Dessa forma, não é suficiente apenas a expressão de vontade, essa deve ser livre de vícios, quer dizer, as partes envolvidas precisam ser capazes civilmente, além disso, o objeto da ação deve ser lícito, possível e determinado ou determinável, e a forma deve ser prescrita por lei (Degani, 2014).

Vale frisar que normalmente, os negócios jurídicos que não possuem tais elementos de validade são considerados nulos de pleno direito, mas podem ser anuláveis em casos de nulidade relativa, como quando realizados por agentes relativamente incapazes. Desse modo, no plano da validade, deve-se respeitar a declaração da vontade que deve ser livre e de boa-fé, tal qual o agente da vontade deve ser capaz e legitimado para o negócio jurídico. Mas quando não for possível, deverá ser representado ou assistido por terceiros. Além disso, o plano de validade traz como um dos seus elementos, a licitude do objeto, quer dizer, o seu conteúdo não pode ir contra os bons costumes, a ordem pública, a boa-fé e nem a função social ou econômica. Por último, a forma é a maneira pela qual a manifestação da vontade é expressa. Neste raciocínio, é importante não misturar a forma como parte essencial e requisito de validade do ato de negócio. Ou melhor dizendo, o art. 107 do CC/2002: “A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir”, consagrando assim, o princípio da liberdade das formas estabelecidas no Código Civil (Degani, 2014).

Por fim, a Teoria do Plano dos Fatos Jurídicos traz como terceiro **plano o da eficácia**, por sua vez, (em se tratando especificamente ao direito de propriedade), refere-se à capacidade do direito real de produzir efeitos jurídicos perante terceiros e de ser reconhecido e oponível contra todos. Em outras palavras, enquanto o plano da validade trata da formação do direito, o plano da eficácia trata da sua aplicação prática e reconhecimento social e jurídico. Para que um direito real seja eficaz, é necessário: a publicidade contra terceiros, a tradição, isto é, a entrega do bem e a continuidade registral, todas as transferências de propriedade devem ser registradas de forma contínua e ininterrupta para que o direito seja plenamente eficaz (Oliveira, Carlos de, 2020, p. 11).

Portanto, a eficácia está relacionada à capacidade de o direito real ser exigido e protegido perante a sociedade e o Estado. Um direito real pode ser válido no plano da validade, mas só se torna plenamente eficaz quando atende aos requisitos de publicidade e outros elementos necessários para ser reconhecido e oponível a terceiros.

Logo, teve-se como objetivo explicar sobre essa teoria, uma vez que para que o contrato de compra e venda seja válido (plano da validade), é necessário que seja firmado por partes que tenham capacidade, consentimento livre, objeto de licitude e de acordo com a forma estabelecida

pela lei (inclusive por escritura pública no Tabelionato de Notas, se for o caso). O registro da escritura pública ou contrato particular no Registro de Imóveis é imprescindível para a validade da compra e venda perante terceiros (plano da eficácia). Caso não haja essa anotação nos assentos registrais, mesmo se o acordo for legítimo, o adquirente não terá o direito de propriedade que possa ser contestado por terceiros. Em resumo, **o plano da validade** garante a correta constituição do direito real, enquanto o **plano da eficácia** assegura o reconhecimento e respeito por todos, garante a proteção jurídica e social necessária. Assim, pode-se considerar o Cartório de Notas como a fase do plano da validade e o Cartório de Imóveis como a execução do plano da eficácia.

Isto posto, como se observou no tópico anterior da tradicional teoria alemã, os direitos obrigacionais são diferenciados dos direitos reais com base em seus aspectos internos, particularmente em relação aos resultados que geram. Sob essa perspectiva, Clóvis Veríssimo do Couto Silva expressa que:

No direito germânico, o acordo de transmissão de propriedade de bens móveis e imóveis é abstrato, em razão de dispositivo do ordenamento jurídico que torna a causa irrelevante. Já no direito francês, é a própria compra e venda que transfere a propriedade, embora somente interpartes, antes do registro. O Código Civil brasileiro adotou posição intermediária, ao fazer depender a eficácia da tradição a do negócio jurídico antecedente, princípio este que a jurisprudência estendeu a transferência de imóveis pela transcrição. Para melhor compreender a estrutura jurídica dos negócios de adimplemento, e preciso, entretanto, confrontar o nosso sistema com o do Código Civil alemão, que grandemente o influenciou (2006, p. 49).

Em conformidade com a questão, Alexandre Barbosa da Silva aduz sob os seguintes termos:

Dessa forma, tanto o Código Civil de 1916 quanto o de 2002, preveem a separação dos planos obrigacionais e reais como base do estudo do direito imobiliário. Não obstante, **a separação é relativa, na medida em que a atividade jurídica (negócio) é vinculada, e contínua, ao ato de transmissão (registro)**. Apesar de apartar a esfera obrigacional da real, o sistema brasileiro difere – e muito – do alemão, especialmente porque lá **vigora a abstração da causa**, como já se mencionou, ou seja, cada negócio existe por si e em hipótese de anulação, por exemplo, do ato de alienação, a transmissão será mantida intacta. Divide-se, portanto, de maneira absoluta, cada momento do complexo trâmite para a sucessão negocial dos bens imóveis. Impossível pensar-se, no sistema pátrio, na possibilidade de nulidade do contrato sem o correspondente desfazimento dos efeitos do registro. Da mesma forma, o contrário não ocorre. **Por essa razão é que se nomina o modelo brasileiro como de separação relativa** (2014, p. 92) (grifos nosso).

Nesse viés, a Teoria da Separação Relativa dos Planos Obrigacionais e Reais no Brasil busca distinguir, de maneira não absoluta, os momentos e os efeitos das obrigações e dos direitos reais. Em contraste com a Teoria da Separação Absoluta, que estabelece uma distinção rígida e

intransponível entre o plano obrigacional e o plano real, a separação relativa reconhece uma interdependência e uma continuidade entre esses planos.

Em analogia, o Professor Caio Mario da Silva Pereira argumenta que:

Ao elaborar o seu Projeto, Clóvis Beviláqua teve presente a doutrina civilista brasileira então vigente, bem como a contribuição germânica, resultando no Código Civil de 1916, um sistema adaptado às condições da propriedade no País que, não dispondo de um sistema de cadastramento como a Alemanha, não poderia instituir o registro geral de imóveis com os efeitos do sistema tedesco. Limitou-se, pois, o nosso direito a instituir um sistema de registro aproximado do germânico: **a técnica germânica da aquisição do domínio pelo registro, mas sem os efeitos todos.**

Igual orientação foi adotada pelo Código Civil de 2002.

Pelo nosso direito, o contrato não opera a transferência do domínio. Gera tão somente um direito de crédito, impropriamente denominado direito pessoal. **Somente o registro cria o direito real. É o registro do instrumento no cartório da sede do imóvel que opera a aquisição da propriedade (Código Civil, art. 1.245). Mas, dentro de nossa sistemática, o registro como modo de aquisição não tem a natureza de negócio jurídico abstrato, como no germânico.** É, então, um ato jurídico causal, porque está sempre vinculado ao título translaticio originário, e somente opera a transferência da propriedade dentro das forças, e sob condição da validade formal e material do título. Seu pressuposto fático será, portanto, um título hábil a operar a transferência, cabendo ao Oficial do Registro a função de proceder a um exame sumário, a levantar perante o juiz as dúvidas que tiver, seja quanto à capacidade das partes ou a qualquer requisito formal, seja quanto ao direito do transmitente ou outro elemento que lhe pareça faltar para que esse direito se repute escoreito (2022, p. 105) (grifos nosso).

Como resultado, embora exista uma distinção entre os planos obrigacionais e reais, eles não são completamente incomunicáveis, pois o contrato (convertido em Escritura Pública se for imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo vigente no País, art. 108 do CC/02), uma vez cumprido, é levado a registro, atendendo ao requisito necessário para a consolidação do direito real, resultando assim, na transmissão da propriedade ou até de outro direito real diverso. Isso significa que, uma vez efetuado o registro, presume-se que o direito pertence à pessoa em cujo nome foi registrado ou inscrito, conforme o Código Civil, art. 1.245, § 2º.

Em outros termos, a propriedade é considerada adquirida na data da apresentação do título a registro (art. 1.246 do CC/02), independentemente do tempo decorrido entre a prenotação e o registro do ato na matrícula do imóvel. **Essa presunção é relativa *iuris tantum* e não tem caráter de negócio jurídico abstrato, diferentemente do direito alemão,** ou seja, a pessoa registrada como titular em determinado imóvel é considerada dona até que o registro seja cancelado ou anulado, pois o registro é um ato causal dependente do negócio jurídico subjacente (Pereira da Silva, 2022, p. 105).

Logo, a importância do registro no Cartório de Imóveis é essencial na organização jurídica da propriedade no Brasil, pois a lei não só reconhece como a causa determinante da aquisição da

propriedade, tal como oferece a publicidade do ato perante a sociedade conferindo efeitos *erga omnes*. Vale realçar que o registro não pode ser invalidado pela autoridade do oficial de registro, mas apenas por sentença judicial em um processo contencioso, assegurando ao réu ampla defesa (Barbosa da Silva, 2014 p. 94).

Portanto, no sistema brasileiro, diferentemente do alemão, não se adotou a separação absoluta entre causa e efeito na esfera relacional, na verdade decidiu como mais conveniente a separação relativa, ensejando assim, uma melhor flexibilização entre os Direitos Obrigacionais e Reais.

### 3.1.3.1 Tabelionato de Notas

Dado a aludida teoria adotada na codificação civilista do Brasil, faz-se necessário exemplificar na prática como vem sendo aplicado.

Pois bem, inicialmente abordar-se-á no plano obrigacional o papel indispensável do Tabelionato de Notas, ou também chamado de Notariado e popularmente de Cartório de Notas, este se desenvolveu inicialmente de forma independente do poder judicial. Historicamente, os cartórios eram concedidos a amigos dos governantes e posteriormente, esses "proprietários" podiam vender ou destinar por herança a gestão aos seus filhos, contudo, com o advento da Constituição de 1988, esse regime se findou com a introdução de concursos públicos específicos para delegações notariais, promovendo um aperfeiçoamento na seleção dos notários (Rodrigues; Ferreira, 2024, p. 17).

Isto posto, o serviço notarial é uma organização técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, redação esta, presente no art. 1º da Lei nº 8.935/94 que dispõe sobre serviços notariais e de registro. Além disso, o referido diploma legal estabelece no seu art. 2º que o notário ou tabelião, é o profissional do Direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial de caráter privado, o qual tem autonomia no exercício profissional (art. 3º), todavia, deverá obedecer aos ditames legais e submeter à fiscalização do Poder Judiciário, além da responsabilidade civil, administrativa e penal pelos atos que realiza.

Vale evidenciar que o Tabelionato de Notas é regulamentado tanto por essa lei, como também pela Lei nº 10.169/2000 que fixou os emolumentos de modo geral, mas há da mesma forma leis estaduais e distrital que regulam de forma individual tanto do certame público, quanto a fixação dos emolumentos estaduais (Rodrigues; Ferreira, 2024, p. 17).

Ainda sobre a Lei dos serviços notariais, em seus arts. 6º e 7º há a fixação da competência e atribuições exclusivas desses entes:

Art. 6º Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos.

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades, os elencados no art. 7º-A da Lei nº 8.935/94, incluído pela Lei nº 14.711/2023, o qual expõe que: “I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto; II - atuar como mediador ou conciliador; III - atuar como árbitro”.

É interessante ressaltar que tanto o Código Civil de 2002, em seu art. 490 garante a lavratura os atos públicos em qualquer Cartório de Notas do Brasil, tal qual o art. 8º da supracitada Lei dos notários: “é livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio” (art. 8º da Lei nº 8.935/94).

Destarte, a pretensão do direito notarial é legalizar a vontade das partes de forma jurídica, assegurando mais segurança legal e evitando possíveis conflitos entre os participantes. Dessa forma, o tabelião de notas exerce a função essencial à justiça ao atuar como agente de prevenção de conflitos, conferindo fé pública aos papéis que redigem ou certificam. Aliás, há a comparação dos tabeliães de notas com a figura dos magistrados, uma vez que ambos atuam com habilidades de conciliação e integridade, garantindo a autenticidade aos seus atos. Entretanto, existe uma distinção crucial: o tabelião não tem o poder de influenciar a vontade das partes, ao passo que o magistrado impõe sua decisão em um processo judicial (Magalhães, 2021, p. 102).

Nas palavras de Brandelli sobre a função social dos Notários (1998, p. 4) *apud* Magalhães (2021, p. 53):

“Atividade notarial é pré-jurídica, egressa das necessidades sociais. No mundo prisco, massivamente iletrado, sentiu-se primeiramente a necessidade de que houvesse algum

ente, confiável, que pudesse redigir, tomar a termo, os negócios entabulados pelas partes”.

Diante de todo exposto, tem-se evidente que o Tabelionato de Notas é o grande atuante da primeira fase dos Direitos Obrigacionais tão pregado na Teoria da Separação dos Planos para pretendida aquisição da propriedade no plano dos Direitos Reais, o qual será visto a seguir.

### 3.1.3.2 Registro de Imóveis

Como já exposto em capítulo anterior, o Código Civil de 1916 (também conhecido como Código de Beviláqua), incorporou o registro das transmissões *causa mortis* e dos atos judiciais para fins de disposição. Embora tenha mantido a exigência de transcrição para a transferência *inter vivos* de propriedade, criou uma presunção de propriedade a favor do titular do registro, cabendo a quem contestar o registro a prova do contrário. As transferências eram transcritas em livros físicos e os direitos reais inscritos. Nesse contexto, foram adotados vários princípios, como o da prioridade, inscrição, legalidade, especialidade e presunção, mas não a fé pública do registro. Apenas com o Decreto nº 4.827 de 1924, regulamentado pelo Decreto nº 18.542 de 1928, houve uma reorganização dos registros públicos previstos no Código Civil, introduzindo a inscrição preventiva e finalmente incorporando o princípio da continuidade no direito registral imobiliário, assegurando a preservação da *cadeia dominial* dos imóveis (Cassettari; Salomão, 2023, p. 26).

Após esse marco, entra em vigor em 1º de janeiro de 1976 a Lei 6.015/73, a qual transformou o sistema de registro imobiliário no Brasil, estipulando que cada imóvel deve ter uma matrícula própria desde a implementação da lei, sendo esta, aberta no primeiro registro realizado. Posteriormente, a Lei 14.382/2022 modificou o artigo 176 da Lei 6.015/73, estabelecendo que a matrícula também deve ser aberta no primeiro ato de averbação, desde que a transcrição contenha todos os requisitos necessários (Cassettari; Salomão, 2023, p. 26).

Com base no modelo alemão, foi criada uma modalidade de cadastro de imóveis em que cada página do livro representa uma propriedade imóvel, assim como atos relacionados a ela, são registrados e averbados na sua matrícula, contendo toda a sua história, tanto em termos de seus antigos proprietários e detentores de direitos reais em ordem cronológica, quanto em termos de suas características físicas (Loureiro Filho; da Silva Loureiro, 2012, p. 95). Assim, passou a ser necessário, o registro do título para a transferência de titularidade e

consequentemente a mudança nos Direitos Reais de acordo com o artigo 1.227 do Código Civil (Brasil, 2002).

É imperioso frisar que um grande benefício deste sistema é a disponibilidade *erga omnes*, ou seja, os dados registrados devem ser respeitados por todos, dessa forma, a matrícula de determinado imóvel garante a concretização do Direito Real por meio da publicidade que as Serventias Registrais têm como incumbência, entretanto, ao contrário do sistema alemão, no Brasil é viável apresentar prova bastante ao registro imobiliário para anular o título aquisitivo. Por isso, no campo brasileiro a segurança do negócio jurídico e dos direitos reais surge da presunção de veracidade e da publicidade dos dados contidos na matrícula (Carneiro, 2024, p. 3).

Vale sublinhar que antes de adquirir um imóvel, é fundamental solicitar a certidão da matrícula do mesmo para garantir a segurança jurídica na transação, verificando seu estado atual, a veracidade do vendedor como proprietário e a existência de qualquer ônus impeditivo de transmissão sobre o imóvel.

Ademais, ainda sob a renomada Lei 6.015/73, os doutrinadores Christiano Cassettari e Marcos Costa Salomão (2023, p. 26), explana sob os seguintes termos:

Os imóveis passam a ser o centro do sistema, não mais as pessoas, instituindo-se o Livro 2 como o repositório de todos os registros e averbações previstos na norma. Assim, o registro de imóveis passa a funcionar com os seguintes livros:  
 Livro 1 – Protocolo, para o recebimento de títulos (art. 174);  
 Livro 2 – Registro Geral, o qual constará no caput a matrícula do imóvel e depois receberá os registros e averbações pertinentes (art. 176);  
 Livro 3 – Registro Auxiliar, o qual receberá os demais atos, que não dizem respeito necessariamente aos imóveis matriculados, mas que por força de lei devem receber a publicidade pelo registro (art. 178);  
 Livro 4 – Indicador Real – repositório de todos os imóveis dos livros (art. 179);  
 Livro 5 – Indicador Pessoal – repositório de nomes de todas as pessoas que estiverem nos livros (art. 180);  
 Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros (art. 10 da Lei 5.709/71).

Diante disso, nos Cartórios de Registros de Imóveis são feitos o registro e a averbação de documentos ou atos (também aqueles lavrados em Tabelionato de Notas) que estabelecem, transferem e encerram **direitos reais sobre propriedades**, conforme permitido por lei, seja por transações entre pessoas vivas ou devido a óbito (*inter vivos e causa mortis*). Estes procedimentos são essenciais para a criação, transferência e extinção destes direitos, bem como para garantir a sua validade oponível à terceiros (Cassettari; Salomão, 2023, p. 26).

Nas palavras de Felipe Villasboas de Oliveira (2020, p. 10): “A atividade de registro complementa a notarial, ao dar publicidade fundamentada dos fatos e atos da vida social, geradores de direitos e obrigações de terceiros ao Estado”.

Acentua-se que cada Registro de Imóveis de todos os entes federativos, têm a sua circunscrição estabelecida pelo Tribunal de Justiça local, logo, só é permitido registrar e consequentemente realizar qualquer procedimento de Direitos Reais sobre os imóveis que estão destinados a determinado Cartório. À título de exemplificação: se uma casa pertence ao bairro de Boa Viagem, a pessoa interessada deve-se dirigir a Serventia responsável por essa localidade.

Em decorrência disso, o Cartório de Imóveis demonstra-se eficaz na efetivação dos Direitos Reais no Brasil, uma vez que por meio da *Teoria da Separação dos Planos Obrigacionais e Reais*, a sua atuação é como validador no mundo jurídico dos negócios imobiliários. Sem o acionamento da sua atuação, não se pode falar em Direitos Reais nas transmissões de propriedades.

Já que vem ao caso, como aduz o Art. 1.227 do CC/02: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, **só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis** dos referidos títulos [...]”, em outros termos "**quem não registra, não é dono**", essa máxima (a qual também é título do presente trabalho) é amplamente utilizada no contexto do direito imobiliário, registral e até mesmo em decisões judiciais, cuja autoria é desconhecida. Contudo, ela se popularizou como um brocardo jurídico para enfatizar a indispensabilidade do Registro de Imóveis no Brasil como meio de conferir publicidade, segurança jurídica e eficácia *erga omnes* aos direitos de propriedade tão propagados pela Constituição Federal de 1988 e ao atual Código Civil brasileiro.

Ainda assim, as atividades notariais e de registros são ferramentas essenciais da fé pública estabelecida pelo Estado, com o propósito de exercer uma função predominantemente pública. Essas atividades estão interligadas a toda a evolução social, desde o surgimento das obrigações a concretização voluntária do direito (Oliveira, 2020, p. 10).

### **3.2 A importância da atividade extrajudicial das Serventias Notariais e Registrais**

Devido à sua relevância para a sociedade, as serventias extrajudiciais desempenham um papel fundamental ao oferecer serviços notariais e registrais essenciais para o progresso econômico e social, além de garantir uma maior acessibilidade à justiça. É notório que em um algum momento da vida, as pessoas necessitarão dos serviços prestados por essas serventias,

que inclusive, percorre as mais variadas searas sociais, como por exemplo: nascimento, casamento, óbito, compra e venda de veículos ou imóveis, testamentos, autenticação de documentos, reconhecimento de firma, divórcios, inventários (estes que desde a Lei nº 11.441/07 passaram ser realizados de forma extrajudicial), dentre outras atribuições. Aliás, os cartórios de registro civil de pessoas naturais são vistos como modelo de cidadania, visto que fornecem serviços fundamentais para o pleno exercício dos direitos dos cidadãos (Magalhães, 2021, p. 85).

Com isso, os serviços notariais e de registro são atividades altamente admiráveis, pois exercem funções que antigamente cabiam apenas ao poder judiciário, sendo essenciais para a vida em sociedade, desempenhando um papel crucial na prevenção de conflitos, como também na garantia da ordem pública.

Vale expor que os notários e registradores vão além de apenas formalizar os atos jurídicos, eles desempenham a função de conciliar interesses de forma imparcial, buscando promover a paz social e prevenir conflitos, garantindo segurança a seara privada. Esses cenários cotidianos evitam litígios judiciais, o que faz com que essa profissão tenha um papel social importante para o Estado, sempre lembrando que este será o fiscalizador de toda atuação cartorária (Oliveira, 2020, p. 8).

Ademais, tem-se um papel essencial na garantia da justiça por meio das Serventias Extrajudiciais, pois a sua presença é indispensável até em cidades pequenas e mesmo naquelas em que não tenham o Tribunal de Justiça local, terá ao menos um Oficial do Registro Civil para eximir as questões sociais dos seus cidadãos. Diante disso, os Cartórios atuam indiscutivelmente no acesso à justiça de forma mais célere e menos burocrática que o poder judiciário.

A título de curiosidade, no Estado de Pernambuco, tem-se atualmente 552 unidades cartorárias para 184 municípios, mais o distrito de Fernando de Noronha, conforme guia de Cartórios de Pernambuco disponibilizada pelo site Gazeta do Povo.

Sob a temática, o pesquisador Renan Cavalcante Magalhães (2021, p. 87), aduz sob as seguintes palavras, consideráveis dados para embasar ainda mais a importância das referidas Serventias:

A capilaridade do acesso à justiça é de tamanha importância, que, em diversas cidades do país, as serventias extrajudiciais são a representação do Poder Público para aquela população, pois não existem fóruns ou tribunais em localidades mais pobres. O número de serventias extrajudiciais no Brasil é de 13.440, distribuídas em 5.570 municípios, enquanto que o número de fóruns são 4.821, conforme dados da ANOREG-BR (ANOREG-BR, 2020, on line) e CNJ (CNJ, 2020, on line) Importante

ressaltar o papel que as serventias exercem na geração de emprego, tendo em vista que, segundo pesquisa feita pela ANOREG-BR, cada cartório possui, em média 05 funcionários, como também na geração de emprego indireto, pois criam postos de trabalhos para auxiliar a atividade nesses estabelecimentos (ANOREG-BR, 2020, on line).

À face do exposto, as serventias extrajudiciais estão presentes em nossa sociedade desde a antiguidade, realizando os serviços essenciais à garantia da segurança jurídica, o que gerou grande credibilidade aos notários e registradores perante a população dado o desempenho de funções importantes ao desenvolvimento social no decorrer dos anos, desse modo, percebe-se a importância das serventias extrajudiciais para garantir um amplo acesso à justiça a todos os cidadãos, por meios de localizações facilitadas, convênios e gratuidade de determinados atos notariais e registrais. Aliás, a confiabilidade conquistada ao longo dos anos pelos notários e registradores é muito evidente em nossa sociedade atual, uma vez que essas Serventias estão entre as instituições públicas e privadas mais confidenciais em nosso país. De acordo com a última pesquisa divulgada pelo *DataFolha* em 2015, os cartórios extrajudiciais são considerados uma das instituições com maior confiança no Brasil (Magalhães, 2021, p. 88).

Vale evidenciar que as Serventias Extrajudiciais no Brasil têm presença global garantida ao menos 91 países, os quais atuam sobre o mesmo sistema jurídico chamado popularmente de Direito Latino – e atendem entre “[...] as 10 maiores economias do mundo como a Alemanha, França, Japão, China, Rússia, Indonésia e Brasil, 22 dos 27 países que compõem a União Europeia”. Aponta-se que este modelo atende 2/3 da população mundial, de acordo com Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR, 2021, p. 5).

Em consonância sobre a importância das respectivas Serventias na sociedade, a Associação dos Notários e Registradores de Alagoas - Anoreg/AL (2020), declara que o setor fora do âmbito judicial forneceu um grande apoio ao governo, dado o fornecimento de dados relevantes para entidades como a Receita Federal do Brasil, INSS e entre outras. Após a implementação do Provimento nº 88/2019, os cartórios passaram a ser o segmento que mais reportou dados sobre atividades suspeitas ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf). Assim, os notários e registradores dedicam-se bastantes esforços na luta contra a corrupção, o terrorismo e a lavagem de dinheiro. Aliás, durante os meses de fevereiro a abril de 2020, os cartórios reportaram ao órgão um total de 135 mil transações, superando inclusive a quantidade de comunicados realizados pelos bancos. Frisa-se que isso tornou-se obrigatório nos serviços praticados por esses entes.

### 3.2.1 A função social das Serventias Extrajudiciais

A função social da atividade notarial e registral é considerada *sui generis*, (quer dizer, seu tipo é único), pois abrange até mesmo o assessoramento às partes que utilizam de seus serviços, orientando e oferecendo possibilidades dentro da lei no caso específico. É notório que mesmo com o passar dos anos e os avanços na educação, tem-se ainda grande parte da população que se encontram a margem de conhecimentos de seus próprios direitos, diante dessa problemática, recorrem a um cartório para obter orientação de um agente público, considerando-os como delegados do poder público, a fim de sanar dúvidas e receber a melhor solução possível. Dessa forma, é perceptível a função social exercida por essas instituições perante uma sociedade (Oliveira, 2020, p. 7-8).

Para Andréa Cristina Sapi de Paula, no que tange ao princípio da função social nas Serventias Extrajudiciais:

“A atividade notarial não é uma criação acadêmica nem legislativa, é uma criação social, nascida no seio da sociedade, a fim de atender às necessidades desta diante do andar do desenvolvimento voluntário das normas jurídicas. O embrião da atividade notarial nasceu do clamor social para que, num mundo, num primeiro momento, iletrado, houvesse um agente confiável que pudesse instrumentalizar e redigir o que fosse manifestado pelas partes contratantes, a fim de perpetuar o negócio jurídico, tornando menos penosa a sua prova, uma vez que as palavras voam ao vento, afirmando Brandelli que é na civilização egípcia que se encontra o mais antigo antepassado do notário, o escriba” (2023, p. 10).

Por essa razão, as serventias extrajudiciais, popularmente chamadas de cartórios, desempenham um papel importante na sociedade ao simplificar processos, os desburocratizando e auxiliando no combate à corrupção, lavagem de dinheiro, fiscalização e arrecadação de tributos ligados às suas atividades (Paula, 2023, p. 10), desta forma, por exemplo, toda escritura de transferência de titularidade, exige-se a verificação de sua regularidade com os impostos: IPTU e ITBI.

A título de mais conhecimentos, o portal Agência Brasil (2024), divulgou que os moradores de Porto Alegre que tiveram suas certidões de nascimento e de casamento danificadas pelas grandes enchentes na cidade no mês de maio deste ano, (que aliás, foi considerada a segunda maior tragédia na história dos gaúchos), poderá solicitar de forma gratuita novos documentos a partir do dia 14 de maio. Essa ajuda é um conjunto de ações entre o Tribunal de Justiça do Estado, o governo estadual e os Cartórios de Registro Civil, que possibilitarão que os cidadãos acessem o serviço em postos fixos instalados em diferentes partes da cidade. A emissão de documentos de forma urgente já está sendo feita nos abrigos desde o

dia 6 deste mês e mais de 2,9 mil serviços foram prestados. Além dos registros de nascimento e casamento, também será feita a solicitação do registro nacional de imigrantes.

Para mais, em outubro de 2023, ocorreu uma iniciativa do projeto *Atende Recentro* da Prefeitura do Recife que contou com a participação do 1º Cartório de Ofício de Notas do Recife, para orientar os proprietários sobre questões relacionadas a pendências em escrituras de imóveis, transferência de titularidade e problemas na transmissão via espólio. Segundo Ana Paula Vilaça, responsável pelo Gabinete do Centro do Recife, o *Atende Recentro* é feito sob medida para atender às exigências do imóvel escolhido pelos interessados ou ao tema em discussão, fornecendo respostas personalizadas para cada cenário. Ela ressalta que há um diálogo direto e esclarecedor entre a Prefeitura do Recife, os donos de imóveis, investidores e profissionais do setor para tornar o centro da cidade mais atraente para investimentos, residência e convivência. Vilaça afirma que o *Atende Recentro* será um ponto de referência na busca por novas oportunidades de investimento e no desenvolvimento de projetos no coração do Recife (<https://www2.recife.pe.gov.br/noticias/04/10/2023/atende-recentro-recebe-adesao-de-cartorio-de-notas-do-recife> [s.d.]).

Ademais, ainda em território Pernambuco, a Tabela de Emolumentos sob o ato nº 1244/2023, de 20 de dezembro de 2023, corrigidas anualmente. No que diz respeito a Tabela 'E' - Atos dos Oficiais de Registros de Imóveis (2023, p. 5), algumas hipóteses de redução de custas foram estabelecidas quando se tratar de:

V - Registro de imóveis financiados por entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação e outros (art. 290, da Lei Federal 6015/73). 1 . Nos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiados por entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação, os emolumentos devidos sobre a parte financiada serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento). 2 . O registro e a averbação referentes à aquisição da casa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo de emolumentos, como um ato apenas, não podendo a sua cobrança exceder o limite correspondente a 40% (quarenta por cento) do salário mínimo. 3 . Nos demais programas de interesse social, executados pelas Companhias de Habitação Popular ou entidades assemelhadas, os emolumentos devidos pelos atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de construção estarão sujeitos às Seguintes limitações: a) imóvel de até 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída: 10% (dez por cento) do salário mínimo. b) de mais de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída: 15% (quinze por cento) do salário mínimo c) de mais de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros Quadrados) e até 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) de área construída: 20% (vinte por cento) do salário mínimo. 4. Os emolumentos devidos nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundos de programa e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e auto construção orientada serão reduzidos para 20% (vinte por cento), considerando-se que o imóvel será limitado a até sessenta e nove metros quadrados de área construída, em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados ( Lei nº 9.934/99). 5 . Os emolumentos devidos por atos relacionados com o Programa

instituído pela Medida Provisória nº 1944-19, de 21/09/2000 (Art. 35, da Lei 10.150, de 21/12/2000), serão reduzidos em cinquenta por cento.

À vista disso, é manifesto a atuação social das Serventias Extrajudiciais brasileiras trazendo a resolução célere de direitos indisponíveis sem a necessidade de entrar judicialmente e ter sua demanda correndo na justiça comum por vários anos, além das suas atribuições quanto a segurança jurídica nos negócios e nos atos jurídicos da população. Sob esse aspecto, Felipe Villasboas de Oliveira (2020, p. 28), complementa que: “a aquisição de direitos e deveres se dá por meio dos registros realizados nos cartórios”.

### 3.2.2 Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis como alternativas de desjudicializações dos direitos reais e obrigacionais

Diante da sobrecarga enfrentada pelo poder judiciário brasileiro e a escassez de recursos para lidar com os diversos conflitos do cotidiano, de forma geral, percebe-se que os métodos consensuais e extrajudiciais de resolução são mais vantajosos em aspectos como economia, tempo e funções sociais. Assim, é essencial promover a desjudicialização de forma para garantir que apenas os casos sem solução extrajudicial sejam levados ao judiciário, evitando o acesso desnecessário à justiça estatal.

Em analogia, um dos grandes precursores dessa abordagem, o Mauro Cappelletti expõe que “a enorme demanda latente por métodos que tornem os novos direitos efetivos forçou uma nova meditação sobre o tema de suprimento – o sistema judiciário” (1988, p. 52), desse modo, o doutrinador destaca-se a importância de inovações no acesso à justiça, como alternativa para melhor prestabilidade e garantia dos direitos fundamentais tão protegidos pela CRFB/88.

Sob essa pauta, uma das prioridades do Poder Judiciário brasileiro é integrar a prevenção e a resolução de litígios fora do ambiente judicial como aspectos centrais do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e a Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU). A concretização e a garantia dos direitos podem ser alcançadas por meio de estruturas institucionais presentes em programas governamentais que consideram a estrutura do Estado e os recursos disponíveis. À vista disso, os cartórios extrajudiciais são instituições à disposição do Estado, com o objetivo de proporcionar aos cidadãos procedimentos mais ágeis e acessíveis (Paula, 2023, p. 3).

Da mesma forma, considerar a relevância dessa atividade permite que as instituições notariais e de registro mostrem seu amplo papel social e a variedade de tarefas que possuem,

podendo atuar como agentes de paz social, desde que não haja conflito de interesses direto. Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis como alternativas de desjudicializações, têm como objetivo realocar as lides dos cidadãos do sobrecarregado sistema judiciário brasileiro para uma modalidade diversa, que enseja uma redução da desburocratização e simplificação dos processos, contribuindo assim na maior credibilidade do sistema de multiportas do acesso à justiça (Quaranta, 2010, p. 1).

À título de ilustração da aplicabilidade da desjudicialização no Brasil, formas, a Lei nº 11.441/2007 que passou a permitir nos Tabelionatos de Notas o inventário e partilha (quando todos concordam, não tiver testamento e todos sejam capazes), além de possibilitar a divórcio consensual (quando não houver filhos menores ou incapazes), tal como a Lei nº 14.382/2022 que instituiu uma nova possibilidade na regularização imobiliária, que é a adjudicação compulsória extrajudicial. A usucapião extrajudicial também foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, que instituiu o Código de Processo Civil (CPC/2015), especificamente o referido instituto está regulamentado no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), que foi incluído pela Lei nº 13.105/2015. Dessa forma, tem-se evidente a corrente extrajudicial e conseqüentemente a atuação das Serventias Notariais e Registrais crescendo ao longo dos anos no Brasil, graças as questões que antes eram exclusivamente judiciais, mas agora com esses Institutos, aceleraram os processos e contribuíram significativamente para a resolução de conflitos.

Portanto, a desjudicialização é necessária para que a resolução de conflitos seja considerada perante o sistema judiciário como a *última ratio*, visto que as atividades fora dos tribunais podem diminuir a quantidade de processos, tratando apenas o que não pôde ser resolvido de outro modo. Dessa forma, é uma maneira de impedir o acesso exacerbado e desnecessário ao Judiciário, os Cartórios Extrajudiciais são essenciais para a implementação do procedimento civil contemporâneo, garantindo a eficiência do sistema jurídico por outras modalidades (Oliveira, 2020, p. 12).

## **4 DA REALIDADE BRASILEIRA: O DESCONHECIMENTO DO DIREITO À PROPRIEDADE E OS ELEVADOS CUSTOS CARTORÁRIOS**

Neste último capítulo abordar-se-á sobre como na prática funciona os Registros Públicos da propriedade imobiliária, em especial a região do Recife, cujo convívio se mostra mais evidente, debruçando-se na realidade que (infelizmente) as teorias às vezes não são capazes de elucidar. Assim, se abordará primeiramente sobre a obsolescência e formalismo do vigente sistema de regularização imobiliária a qual é prejudicial à efetivação dos direitos à propriedade. Posteriormente será tratado sugestões de melhorias para uma melhor efetivação de direitos fundamentais constitucionalmente previstos, nas Serventias Registrais e Notariais.

### **4.1 Críticas ao Sistema Notarial e Registral vigente e os principais obstáculos para o seu funcionamento eficaz na transferência de titularidade**

Em contraposição às brilhantes redações concebidas pelo legislador brasileiro, referentes ao sistema de Registros de Imóveis, nesta seção, mostrar-se-á que “nem tudo que reluz, é ouro”, conforme ditado popular.

Pois bem, inicialmente faz-se mister trazer a informação de que cerca de 50% dos imóveis no Brasil, possuem algum tipo de desconformidade com as leis que regem os direitos privados. Essa pesquisa foi uma iniciativa do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional em 2019, estimando-se que a maioria dessas irregularidades são causadas pela falta de documentos apropriados na aquisição de propriedade, situação esta, que acomete mais da metade dos 60 milhões de domicílios brasileiros, como aponta o Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo. No entanto, é crucial sublinhar que os casos mencionados acima, não há como considerá-los proprietários de direito, pois só com o registro no livro 2 das Serventias Registrais que se tem a essência jurídica da propriedade, pelo menos de acordo com as leis brasileiras vigentes.

Em relação a breve exposição acima, Alexandre Barbosa da Silva exprime que:

Grande parte da população crê – de forma leiga – na existência de uma relação proprietária em face de seus bens. Muitos, não obstante, olvidam-se da necessidade do registro do contrato de aquisição ou, pelos mais diversos motivos, não conseguem essa formalização. Muitos são surpreendidos com a perda da "propriedade" por não terem atendido à forma descrita em lei, ainda que comprovem a aquisição pela contratação regular e de boa-fé, inclusive, no mais das vezes, com posse demonstrada.

O Judiciário não reconhece a propriedade de quem não tem registro, salvo em hipóteses específicas de usucapião ou assemelhados. Esse fosso entre a forma e a realidade é que precisa ser pensado, se não pela reforma do sistema legal, que o seja pela hermenêutica constitucional prospectiva a demonstrar que a realidade deve prevalecer sobre o excessivo e indiscutível legalismo (2014, p. 115).

Sob esse olhar, é sabido que o Direito ao longo da história é popularmente conhecido por atuar na sua *incognoscibilidade*, isto é, (termo utilizado pelo filósofo e jurista Jeremy Bentham) o ramo das ciências jurídicas contribui na falta de conhecimento das leis pelos cidadãos em virtude da complexidade das suas normas, principalmente dado as linguagens de textos embasadas de jargões e termos em latim (Mota, 2012, p. 2-3). Em decorrência disso, é indiscutível a falta de conhecimento sobre sistema adotado no Brasil da *Separação Relativa dos Planos Obrigacionais e Reais*, ou melhor dizendo, grande parte dos cidadãos desconhecem a necessidade de primeiro lavrar a Escritura Pública (cujo convertimento da promessa de compra e venda em definitiva) em um Tabelionato de Notas e posteriormente levá-la ao Ofício de Registro de Imóveis, com o objetivo de efetivar os seus Direitos Reais sobre o imóvel desejado. Inclusive, em se tratando especificamente da 6ª Serventia Registral do Recife, (cuja função é exercida por esta presente graduanda), estima-se que cerca de 90% dos usuários dos devidos serviços, não têm a ciência da necessidade de se cumprir as duas fases da aquisição proprietária e não só isso, mas a maioria acha que o mero “contrato de gaveta” (instrumento particular de promessa de compra e venda) é suficiente para se transformar-se proprietário da *coisa*. Aliás, há uma notória dificuldade de compreensão quanto a definição do direito à propriedade, tal qual, o conceito de instrumento público, certidão do imóvel, além das (questionáveis pela maioria) interligações com as outras espécies do Direito Civil.

Faz-se um adendo na exposição para expor que mesmo sem ter como transferir a propriedade imobiliária aos promissários compradores, em conformidade com as leis brasileiras, os famosos "contratos de gaveta" têm importância jurídica significativa dado a evidência da sua natureza justa, como aduz o art. 1.200, do CC, tal como a presunção de boa-fé exercida pelas partes (art. 1.201, caput e parágrafo único), fortalecendo assim, a segurança jurídica da referida obrigação.

Em continuidade a pauta do desconhecimento das *legis*, percorre até certa parcela dos advogados que não atuam de frente na área imobiliária, tendo a necessidade de procurar por aqueles que já estão imersos no mundo da regularização fundiária. À título de conhecimento, certa parcela dos renomados Escritórios de Advocacia Imobiliária em Recife, tiveram um dos seus associados experientes em Cartórios, como é o caso do *Aquino & Guerra Advogados* e *Batista & Cândido Advocacia*. À vista disso, demonstra-se mais uma vez que Serventias

Extrajudiciais ainda carecem de melhorias na efetividade e esclarecimentos sobre os direitos reais, cujos essenciais a vida em sociedade.

Essa problemática é tão manifesta que em pesquisa realizada pelo DataSenado (2013) de autoria da Cintia Sasse, no site do Senado Federal, mostra-se que poucos são os cidadãos que têm o conhecimento sobre os seus direitos definidos na Constituição Federal de 1988. Sob esse ângulo, o consultor do Senado na área de Direito Constitucional João Trindade relata que: “é preocupante que 7,8% da amostra revela não ter nenhum conhecimento da Constituição e outros 35,1% declaram ter um baixo conhecimento dela” (Agência Senado, 2013). Diante dessa situação se questiona se as pessoas não têm a compreensão dos seus direitos básicos, quiçá terá em plenitude daqueles instituídos de modo infraconstitucional? Infelizmente tem-se a perspectiva que as respostas não sejam positivas.

Vale recapturar que a ausência de conhecimento pleno sobre as leis que regem o sistema imobiliário, considera-se como a mola propulsora para a permanência do instituto da posse.

Para mais, acredita-se que os elevados custos na regularização fundiária urbana sejam também um dos grandes entraves na concretização do direito de propriedade, uma vez que na aquisição deve-se levar em conta desde as despesas com lavratura do título translativo em Serventias de Notas (em regra, mas há exceções quando a aquisição for imposta por decisão judicial, tal como as de aquisições originárias ou por meio de contratos de financiamento com Instituições Financeiras), bem como o recolhimento do Imposto Municipal de Transmissão entre vivos (ITBI), quando se tratar de transações onerosa ou o Imposto Estadual sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ICD ou ITCMD), quando não houver a inclusão de contraprestação para aquisição da propriedade. Não para por aí, é importante adicionar aos gastos se o imóvel tiver ainda a presença da Enfiteuse na matrícula imobiliária, instituto jurídico este que tinha a sua definição no art. 678 do CC/1916, segundo o qual:

Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou emprazamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outro o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável” (Estados Unidos do Brasil, 1916).

Vale esclarecer que a codificação anterior tratava a enfiteuse como direito real de gozo ou fruição (Tartuce, 2023, p. 515).

Diante disso, no Código Civil de 2002, não há mais menção ao rol dos direitos reais, pois não há tratamento específico no presente diploma legal em relação a esse tema. Frisa-se que se encontra impedido da criação de novos enfiteuses (Tartuce, 2023, p. 515).

Sendo assim, imóveis que ainda se encontram com aforamento a União (como é o caso dos terrenos de marinha ou acrescidos de marinha) ou aqueles, cujos senhorios têm o domínio (como por exemplo: a Igreja Católica, Prefeituras etc.) será necessário o pagamento do laudêmio, quando o objetivo for mudança de titularidade. Lembrando que neste regime, o possuidor direto é o proprietário do imóvel (na perspectiva deste estudo) e o possuidor indireto é a União ou senhorio.

Nesses casos, o promitente comprador da relação obrigacional acordada entre o atual proprietário, tem-se a necessidade de inserir mais recursos financeiros, fora o pagamento das custas judiciais e de emolumentos devidos a última etapa do direito real, quer dizer, a do Cartório de Imóveis. À propósito, com base na Tabela de Emolumentos do Estado pernambucano, tem-se uma média de R\$20.000,00 (vinte mil reais) investidos para a regularização imobiliária (isso quando o proprietário anterior tiver com nenhuma pendência na cadeia sucessória dos atos registrados na matrícula do seu imóvel).

Todavia, a prática de transferência de propriedade apenas através do registro, sem considerar as circunstâncias dos envolvidos, reflete mais o Direito do século XIX do que o contemporâneo, que valoriza o individualismo legalista e rigoroso conceitualismo. Salienta-se que o universo jurídico vigente valoriza a vida, a solidariedade e a qualidade das relações interpessoais (Silva, 2014, p. 114).

Em respaldo de acordo com o art. 170 da Carta Magna, a qual dá início ao Título VII sobre a Ordem Econômica e Financeira, tem-se como objetivo final a garantia a todos uma vida digna, de acordo com o princípio da justiça social. Dessa forma, respeitando o direito à propriedade previsto no rol dos direitos fundamentais do art. 5º, caput, XXII e do princípio constitucionalmente elencado no art. 170, II. Além do quê, o instituto da propriedade está fortemente ligado a diversos outros direitos fundamentais e sociais, como é o caso dos direitos de habitação, saúde, segurança, proteção à maternidade, à infância (art. 6º, caput), aos trabalhadores (art. 7º, IV) e por fim, à dignidade humana, sendo este último, um dos pilares previsto no art. 1º, III como indispensáveis ao Estado Democrático de Direito. Desta forma, é evidente que a elevada quantidade de registros irregulares causa prejuízos imensuráveis aos direitos e princípios constitucionais, afetando de modo negativo tanto a sociedade brasileira, quanto os indivíduos que possuem bens irregulares.

Sob o mesmo ponto de vista, o acesso a utilização dos bens, nesta situação, é um direito previsto na Constituição, especialmente no que se refere à propriedade imobiliária. Isso ocorre porque está intimamente relacionado a um grave problema social: o direito à moradia. A ligação entre a propriedade e a moradia é estreita, embora não seja a única questão relevante, já que o

acesso é dificultado pelas práticas do mercado, que excluem aqueles sem recursos financeiros ou sem conhecimento sobre a necessidade do registro.

O Direito não é mais como era pandectística (cujos estudiosos buscaram criar uma estrutura lógica e ordenada para essa seara), que consistia em criar conceitos e interpretar formas legais para ser efetivado. A tarefa da contemporaneidade é criar maneiras de garantir que os compromissos constitucionais sejam cumpridos (Silva, 2014, p. 123).

Valoriza-se os ditames do Direito Civil-Constitucional, isto é, todas as instituições que compõem o Direito Privado devem ser lidas à luz dos princípios e das regras constitucionais, tendo como finalidade, acompanhamento social e exercício equitativo das relações interpessoais (Elias de Oliveira, 2021, p. 61), logo, é imperioso a sua aplicabilidade especialmente no que tange ao conteúdo do art. 1245 do CC/02, para que haja garantia material da propriedade.

Ante o exposto, o descumprimento do legislador as dinâmicas e costumes nas relações privadas contemporâneas, enseja para um sistema de aquisição de propriedade imobiliária desalinhado com a realidade do país, pois mesmo ao longo dos anos se mostrou que o constituto possessório permaneceu em disparidade a regularização imóvel. De modo similar, a ausência de políticas públicas com objetivos esclarecedores sobre os direitos fundamentais, inclusive sobre o direito à propriedade e a sua efetividade junto aos Registros de Imóveis, contribui negativamente na regularização dos imóveis. Fora que, os elevados custos de diversos órgãos recolhedores (para se tornar proprietário), estão em desconformidades com a realidade financeiramente de grande parte da população. Diante dessa falta de harmonia entre o contexto atual e os preceitos legais, têm-se uma eficácia ociosa não só da Constituição Federal e do Código Civil, tal como as legislações específicas que regem as Serventias Extrajudiciais.

#### **4.2 Sugestões de aprimoramento para a efetivação das Serventias Extrajudiciais que executam o direito de propriedade**

É sabido que o Direito em virtude do conjunto de normas, princípios e regras que regulam a convivência social, é custoso enquadrá-lo apenas em uma solução, pois as relações interpessoais são multifacetadas e das mais complexas, como expõe o sociólogo Pierre Bourdieu (1984-1985, p. 6). Todavia, nessa breve produção, buscar-se-á sugestões para uma melhor efetivação dos direitos fundamentais pelos Registros Públicos, em especial os

Tabelionatos de Notas e Registros, os quais têm fortes ligações no cumprimento da propriedade imóvel.

Primeiramente, exprime-se que a participação do povo em um Estado Democrático de Direito vai além do simples ato de votar ou ser votado. O pleno exercício da cidadania inclui a conscientização do povo sobre seu papel na sociedade, seus direitos, como exercê-los e, sobretudo, cobrar sua aplicação por parte do Governo e dos demais indivíduos. Afirma-se que a população tem direito a mais do que apenas a educação formal básica, (conforme reconhecida pela Constituição Federal), deve-se garantir também uma formação cívica e jurídica que capacite para uma compreensão real da sociedade e possibilite a participação social, evitando possíveis descumprimentos legais. Sendo assim, entende-se como uma das soluções, a parceria do Poder Público com as Serventias Extrajudiciais, tendo como alvo, programas de incentivos, comerciais de televisão, bem como propagandas em redes sociais, cujos objetivos sejam de incentivar o conhecimento das normas que regem o direito à propriedade, tal como à sua indiscutível importância na regularização imóveis e seus reais entraves da não formalização (Fisberg; Azevedo, 2020, p. 2).

Isso porque todo poder vem do povo, como diz o art. 1º, parágrafo único da Constituição Federal, contudo, para exercê-lo requer conhecimento, informação e educação. Em outras palavras, a educação está intimamente ligada à democracia. O ato de instruir a população sobre a relevância das Instituições ou sobre a amplitude e restrições de seus direitos básicos, implica conceder capacidade de atuação, intervenção e reivindicação.

Por outro lado, a ignorância pode ser usada para mobilizar, persuadir a maioria a favor de interesses minoritários ou até mesmo aos desrespeitos aos direitos fundamentalmente estabelecidos, como é o caso da atual problemática deste trabalho.

Para o sociólogo Émile Durkheim, a educação "[...] é a acção exercida pelas gerações adultas sobre aquelas que ainda não estão maduras para a vida social. " (2018, p. 53). Além da convivência social, a educação também é fundamental para um Estado democrático de direito, sendo essencial para a sua existência. Por isso, levanta-se a pauta da educação sobre o sistema notarial e registral, porque mesmo sabendo que a legislação específica atual não vem acompanhando em plenitude os problemas sociais, compreende-se que as ações dos entes estatais, cujos objetivos sejam de elucidar o referido sistema, cumprirá não só com os direitos fundamentais à informação e a educação (art. 5º, inciso XXXIII e art. 205 da CF/88), como também com o bom exercício das relações privadas.

Frisa-se que é necessário ir além das políticas públicas atuais de acesso à propriedade e moradia, que muitas vezes são populistas e não cumprem adequadamente o papel esperado

pelos representantes do povo, isto é, de atender às necessidades de todos e não apenas de alguns (Silva, 2014, p. 112).

Nesse sentido, é crucial para o pleno exercício dos direitos cívicos, a simplificação dos processos dos negócios imobiliários, pois mesmo que se concorde com desjudicialização das Serventias Extrajudiciais, é evidente que a burocracia ainda se permeia com normas e procedimentos redundantes e de certo modo até desnecessárias. Durante esta linha de pensamento, é recomendado que para fortalecer os registros de transferências de propriedades no sistema brasileiro, é essencial adotar algumas medidas, como: mais isenções de taxas cartoriais, aliadas aos apoios financeiros do Estado, mais reduções de custos de processos com os demais órgãos e por fim, mais critérios de faixas de renda no momento de se efetivar os registros, pois, como já se abordou, o sistema não vem atuando de forma justa.

Inclusive à título de comprovação, a tabela de emolumentos de Pernambuco (TJPE, 2024, p. 5), estabelece um teto de cobrança em seus registros imobiliários, quer dizer: se um imóvel X custa R\$ 278.000,01 (duzentos e setenta e oito mil e um centavos) **em regra**, se pagará só de emolumentos (porque há as custas judiciais no boleto gerado) **em 2024**, R\$4.311,44 (quatro mil trezentos e onze reais e quarenta e quatro centavos), sendo que o mesmo será pago por uma pessoa que adquire seu imóvel valendo R\$1.000.000,00 (um milhão). Logo, é indiscutível como a cobrança de custas cartorárias encontra-se em total desconformidade com a realidade financeira e social dos cidadãos.

Por isso, ressalta-se o tratamento dos “**desiguais na medida de suas desigualdades**”, enquadrando-se os gastos de acordo com as condições de cada pessoa, mas nunca enquadrar todos em uma mesma moldura.

Deve o poder público encarar essa problemática e apresentar soluções de regularização do patrimônio da população brasileira, pois com o atual sistema, só aqueles que estiverem em conformidade (financeiramente e intelectualmente) que conseguirão legalizar seus imóveis.

Em relação à redução de custos, deve-se levar em consideração o fato de que um sistema de registro de títulos imobiliários de alta qualidade tem a capacidade de promover a segurança dos direitos de garantia, se atuar de forma eficiente aos problemas à margem da lei. Isso é importantíssimo, porque um sistema eficaz de garantias tem grandes efeitos econômicos em toda sociedade.

Aliás, conforme exposto na tese de doutorado da Maria Darlene Braga Araújo (2012, p. 309), sem títulos de propriedade apropriados, não há mercado, pois não haveria como os agentes econômicos intercambiar os bens se não existem direitos de propriedade claros. Logo, sem

mercado financeiro eficiente, não há o que se falar em crescimento e nem da função econômica que tão preconiza o art. 170 da Constituição de 1988.

Esta é a razão pela qual aqui se propõe uma nova visão sobre a transmissão da propriedade no Brasil, buscando-se meios não opostos aos sistemas relativos aos direitos obrigações e reais, mas soluções práticas na aplicação do conjunto de normas que regem o Direito Civil-Constitucional.

Portanto, é molda-se às questões locais, pois desde o início, o Brasil importou sistemas jurídicos que destoam totalmente da realidade única e múltipla que é sociedade brasileira.

Perante todo exposto, fica perceptível que os Serviços Cartorários Extrajudiciais são uma forma de garantia dos direitos, de modo mais célere, mas que necessita ainda de atenção maior na efetividade da propriedade imóvel.

## 5 CONCLUSÃO

Este estudo buscou apresentar os principais tópicos sobre a historicidade do surgimento do direito à propriedade imóvel no ordenamento pátrio, em conjunto com as suas externas influências, além disso, explorou-se esclarecer as origens estrangeiras e atuações dos Tabelionatos de Notas e Registros de Imóveis, tendo como extensão das atividades extrajudiciais no acesso à justiça, bem como a importância do seu atendimento a função social. Igualmente desejou demonstrar a necessidade de aprimoramento para a efetividade do direito à propriedade no Brasil, em virtude dos existentes entraves.

No que tange aos objetivos estabelecidos nesse estudo, foram alcançados por meio da apresentação da obsolescência e formalismo do vigente sistema de regularização, frente às novas possibilidades de melhorias, os quais foram atingidas por intermédio de especialistas da área de conhecimento, legislações vigentes e exercício profissional da presente acadêmica.

Já com relação a problemática da pesquisa sobre o questionamento se o sistema de regularização imobiliária no Brasil atua de forma eficaz, foi possível averiguar que apesar das inúmeras contribuições dos Registros Públicos na sociedade, ainda há necessidade de um melhor enquadramento e adequação a fática realidade dos lares brasileiros, pois identificou-se que metade da coletividade estão com os “seus” imóveis à margem da lei. Dessa forma, excluindo-se desta condição todos aqueles que, mesmo exercendo em plenitude todos os direitos e deveres inerentes à condição de proprietário, carecem da regular documentação cartorária, dado aos desconhecimentos de seus direitos, ou pior, aos elevados recolhimentos de custas.

Isto posto, considera-se que o presente trabalho de conclusão de curso proporcionou as justificativas do porquê existir duas fases no campo obrigacional e real para a efetividade do direito à propriedade no Brasil atrelados aos seus maiores respaldos jurídicos, entretanto, ficou claro que é imprescindível uma nova ótica, baseada nos pilares do novo ramo jurídico, a saber: Direito Civil-Constitucional.

Sendo assim, espera-se que essa pesquisa seja útil aos profissionais do direito notarial e registral (como a sociedade em um todo), tal qual contribua com novas formas de pensar os direitos reais dos imóveis.

Contudo, considerando que nenhum conhecimento é infinito em sua essência, recomenda-se um maior aprofundamento do funcionamento das Serventias Extrajudiciais, como vista a identificar novos meios e soluções para as efetivações dos direitos fundamentais preconizados na Constituição da República Federativa do Brasil, como aqueles estabelecidos

no Código Civil de 2002 e na Lei de Registros Públicos. Tendo como finalidade, o acompanhamento do Direito às relações humanas e vice-versa, observando não só o legislador, como todos os entes que compõem a administração pública direta ou indireta.

É preciso, portanto, contar com o apoio das leis sociais, políticas e econômicas em vigor para contribuir com a eficácia e vitalidade do direito à propriedade imobiliária. Caso contrário, se as fontes materiais do direito forem ignoradas, haverá o perigo de se tornarem “lei morta”.

## REFERÊNCIAS

- ALVES, Eliana Calmon. **Aspectos constitucionais do direito da propriedade urbana**. Brasília, DF, 15 jun. 2004. Disponível em: <http://bdjur.stj.jus.br//dspace/handle/2011/8779>. Acesso em: 30 mar. 2024.
- ANDRADE PINTO, Luiz Fernando de. Direito de Propriedade. **EMERJ**. [S. l.], v. 16, 2013. Disponível em: <https://www.ibijus.com/blog/944-a-protecao-do-direito-de-propriedade-ao-longo-da-historia>. Acesso em: 10 nov. 2023.
- ARONNE, Ricardo. Os direitos reais na constitucionalização do direito civil. **Direito & Justiça**, [S. l.], v. 39, n. 2, 1 dez. 2013. Disponível em: <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/download/15141/10035/0>. Acesso em: 18 mai. 2023.
- ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 103, 1 jan. 2008. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2318-8235.v103i0>. Acesso em: 2 out. 2023.
- ATENDE Recentro recebe adesão de Cartório de Notas do Recife**. Disponível em: <https://www2.recife.pe.gov.br/noticias/04/10/2023/atende-recentro-recebe-adesao-de-cartorio-de-notas-do-recife>. Acesso em: 4 jun. 2024.
- BARROS E FEITOSA ADVOGADOS. Você sabe a diferença entre a legalização da obra e regularização de propriedade? **Jusbrasil**, 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/voce-sabe-a-diferenca-entre-a-legalizacao-da-obra-e-regularizacao-de-propriedade/1618213488>. Acesso em: 14 jul. 2024.
- BÍBLIA. **Bíblia Sagrada**. DE ALMEIDA, J. D., 1943. Brasil: Sociedade Bíblica do Brasil. Acesso em: 11 nov. 2023
- BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1937**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12 dez. 2023.
- BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1946**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12 dez. 2023.
- BRASIL. **Constituição Política do Império do Brasil de 1824**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13 dez. 2023.
- BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1891**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13 dez. 2023.
- BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 12 dez. 2023.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13 dez. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13 dez. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 4.827, de 7 de fevereiro de 1924**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 02 jun. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 02 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 13 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 02 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 02 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 02 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 03 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 03 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 02 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 02 jun. 2024.

BOURDIEU, Pierre. *Sociologia geral*. São Paulo: Editora Vozes, 2023.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Mutação Constitucional**. São Paulo: Saraiva, 1997.

BRAGA, R. C. *Direito de Propriedade e a Constituição Federal de 1988*. 2009. Kufunda Biblioteca Digital. <https://www.kufunda.net/publicdocs/Roberta-Chaves-Braga.pdf>. Acesso em: 5 dez. 2023.

CARNEIRO, Abraão Cícero. *Repensando o registro de imóveis no Brasil à luz do Princípio do Acesso à Justiça*. *Revista Dataveni@*, [S. l.], v. 12. Acesso em: 02 jun. 2024.

**CARTÓRIO em números:** Atos Eletrônicos, Desburocratização, Capilaridade, Cidadania e Confiança. Serviços Públicos que nada custam ao Estado e que beneficiam o cidadão em todos os municípios do País. 3. Ed. Brasília: ANOREG/BR, 2021. Disponível em: [https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2021/12/Anoreg\\_BR-Cart%C3%B3rios-em-N%C3%BAmeros-2021-3%C2%AA-Edi%C3%A7%C3%A3o.pdf](https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2021/12/Anoreg_BR-Cart%C3%B3rios-em-N%C3%BAmeros-2021-3%C2%AA-Edi%C3%A7%C3%A3o.pdf). Acesso em: 3 jun. 2024.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça** (Tradução de Ellen Gracie Northfleet), Porto Alegre/RS: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. Registro de Imóveis. 2. ed. Indaiatuba - SP: Editora Foco Jurídico Ltda, 2023. Disponível em: <https://bookplay.com.br/>. Acesso em: 02 jun. 2024.

COM números alarmantes, Brasil encontra no Registro de Imóveis aliado importante no caminho da regularização fundiária. **ANOREG**, São Paulo, 22 maio 2023. Disponível em: <https://www.anoregsp.org.br/noticias/81233/com-numeros-alarmanetes-brasil-encontra-no-registro-de-imoveis-aliado-importante-no-caminho-da-regularizacao-fundiaria%20acesso%20em%2002/01/2023>. Acesso em: 2 out. 2023.

CORDEIRO, Eros Berlin de Moura.; CORDEIRO, Noemia Paula Fontanela de Moura. Dignidade jurídica dos contratos de gaveta: em busca da concretização do acesso à moradia. *In:* SILVA, Alexandre Barbosa da. **A propriedade sem registro: o contrato e aquisição da propriedade imóvel na perspectiva civil-constitucional**. [S. l. : s. n.] 2014. Disponível em: <http://hdl.handle.net/1884/36411>. Acesso em: 25 maio 2023.

CORTIANO JUNIOR, E. **O discurso proprietário e suas rupturas: Prospectiva e Perspectivas do Ensino do Direito de Propriedade**. Curitiba: Universidade Federal do Paraná. 2001. <https://acervodigital.ufpr.br/xmlui/bitstream/handle/1884/68431/T%20-%20EROUALTHS%20CORTIANO%20JUNIOR.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 25 mai. 2024.

COSTA PORTO, José da. **Curso de Direito Agrário:** formação territorial do Brasil. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982.

DECLARAÇÃO dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789. [S. l. : s. n.]. Disponível em: <https://www.ufsm.br/app/uploads/sites/414/2018/10/1789.pdf>. Acesso em: 15 nov. 2023

DEGANI, Priscila Marques. O plano da existência, validade e eficácia do negócio jurídico. **Revista Jus Navigandi**, 2014. <https://jus.com.br/artigos/32132/o-plano-da-existencia-validade-e-eficacia-do-negocio-juridico-os-defeitos-do-negocio-juridico-prescricao-e-decadencia>. Acesso em: 14 jul. 2024.

DURKHEIM, Émile. **Educação e Sociologia**. Lisboa. Grupo Almedina, 2018. E-book. Disponível em: <https://bookplay.minhabiblioteca.com.br/#/books/9789724422107/>. Acesso em: 05 jun. 2024.

FISBERG, Yuri.; AZEVEDO, Cláudia Regina de. O Direito ao conhecimento dos direitos: Promoção da cidadania e aumento da qualidade da Democracia. **Revista Jurídica da Escola Superior do Ministério Público de São Paulo**, São Paulo, v. 18, n. 2, 31 dez. 2020.

Disponível em:

[https://es.mpsp.mp.br/revista\\_esmp/index.php/RJESMPSP/article/view/422/340340452](https://es.mpsp.mp.br/revista_esmp/index.php/RJESMPSP/article/view/422/340340452).

Acesso em: 25 maio. 2023.

GAGLIANO, Pablo S.; PAMPLONA, Rodolfo. **Manual de direito civil**. São Paulo: SRV Editora, 2024. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553620210/>. Acesso em: 29 maio 2024.

GAMBA, J. R. G. Propriedade e consentimento: as contribuições de JOHN LOCKE para o direito moderno. *Revista Pensamento Jurídico*, São Paulo, v. 14, 2020. Acesso em: 10 nov. 2023.

GENTIL, Alberto; ALMADA, Ana Paula P L.; GIGLIOTTI, Andréa; AL, et. **Registros Públicos**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2023. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648368/>. Acesso em: 30 maio 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Salvador: Grupo GEN, 2012. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 31 mai. 2024.

GUIA de Cartórios de Pernambuco. **Gazeta do Povo**. Disponível em:

<https://especiais.gazetadopovo.com.br/cartorios/pernambuco>. Acesso em: 3 jun. 2024.

JARDIM, M. **No modelo francês, o registro é mais fraco. O Instituto de Registro Imobiliário Do Brasil (IRIB)**, 2005. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/no-modelo-frances-o-registro-e-mais-fraco>. Acesso em: 31 maio. 2024.

KOIKE, I. Com VC: Metade dos imóveis no Brasil possui alguma irregularidade. **Colégio Notarial do Brasil**, São Paulo, 10 out. 2023. Disponível em:

<https://cnbsp.org.br/2023/10/10/com-vc-metade-dos-imoveis-no-brasil-possui-alguma-irregularidade/>. Acesso em: 4 jun. 2024.

LIMA, Carolina Alves de Souza. **Enciclopédia Jurídica da PUCSP**. Disponível em:

<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/530/edicao-1/declaracoes-historicas-de-direitos-humanos>. Acesso em: 30 mar. 2024.

LOBO, Paulo. Direito Civil: coisas. SRV Editora, 2024. v. 4. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553623105/>. Acesso em: 28 maio. 2024.

LOUREIRO FILHO, Lair da Silva; LOUREIRO, Cláudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva. **Notas e registros públicos**. São Paulo: SRV Editora 2012. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502177116/>. Acesso em: 02 jun. 2024.

MAGALHÃES, Renan Cavalcante. O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização: reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto. 2021. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Direito) – Centro Universitário Cristus, Fortaleza, 2021. Disponível em:

<https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/handle/123456789/1185>. Acesso em: 25 maio 2023.

MARINHO, Rainey. Os cartórios e sua importância para a sociedade brasileira. **ANOREG**, [S. l.], 02 ago. 2020. Disponível em: <https://www.anoreg-al.org.br/2020/08/missao-dos-cartorios-autenticidade-seguranca-e-eficacia/>. Acesso em: 3 jun. 2024.

MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo Gustavo G. Curso de direito constitucional. [S. l. : s. n.]: SRV Editora, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593952/>. Acesso em: 24 maio 2024.

MOTA, Louise Menegaz de Barros. **Jeremy Bentham**: entre o esquecimento e o retorno às ideias de um visionário. Revista de Informação Legislativa, Brasília a. 49 n. 196 out./dez. 2012. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496628/000967070.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 4 jun. 2024.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre os planos dos fatos jurídicos e a “substituição do fundamento do ato de vontade”. Brasília: **Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/ Senado**, fev. 2020 (Texto para Discussão nº 270). Disponível em: [www.senado.leg.br/estudos](http://www.senado.leg.br/estudos). Acesso em: 14 jul. 2024.

OLIVEIRA, Carlos Elias de. *et al.* **Direito Civil na legalidade constitucional**: algumas aplicações. Coordenado por Joyceane Bezerra de Menezes, Maria Cristina de Cicco, Francisco Luciano Lima Rodrigues. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

OLIVEIRA, Felipe Villasboas de. **A função social da atividade cartorária extrajudicial**. 2020. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Universidade Evangélica, Anápolis, 2020. Disponível em: <http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/10003/1/FELIPHE%20VILLASBOAS%20DE%20OLIVEIRA.pdf>. Acesso em: 3 jun. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 01 jun. 2024.

PEREIRA, G. Das ordenações ao ordenamento: a trajetória do direito de propriedade no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 23, 2021. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6398>. Acesso em: 7 jun. 2024.

PEREIRA, Monique; WERLE, Caroline Cristiane. A evolução do instituto da propriedade sob o prisma da constitucionalização do direito *In*: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA, 12., [S. l.], 2015. Anais [...]. 2015.

PORTO Alegre: Justiça e cartórios fazem mutirão para emitir certidões. **Agência Brasil**, Brasília, 14, maio 2024. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/justica/noticia/2024-05/porto-alegre-justica-e-cartorios-fazem-mutirao-para-emitir-certidoes>. Acesso em: 4 jun. 2024.

PRIMEIRA Convenção de Genebra. Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão. Disponível em: <https://www.unidospelosdireitoshumanos.org.br/what-are-human-rights/brief-history/declaration-of-human-rights.html#:~:text=Ap%C3%B3s%20a%20Revolu%C3%A7%C3%A3o%20Francesa%20em>. Acesso em: 15 nov. 2023

QUARANTA, Roberta Madeira. A função notarial e registral como método eficiente e adequado de prevenção de litígios. 2010. **Site do Colégio Registral do Rio Grande Do Sul**. Disponível em: Acesso em 03 jun. 2024.

RIBEIRO, Luiz. Metade dos Imóveis no País são Irregulares, Segundo Ministério. **Correio Braziliense**, 2019. Disponível em: <https://www.correio braziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>. Acesso em: 18 mai. 2023.

RINCO, Ana Carolina; CIRILO, Anderson Garcia; PAULA, Andréa Cristina Sapi de; SCHEID, Cintia Maria; DUTRA, Elder Gomes; COIMBRA, Ingrid Rufino; PAULINO, João Henrique; DE ALMEIDA CAVALCANTI, João Victor; DE ARRUDA, Larissa Aguida Vilela Pereira; DA SILVA PERES, Lucas; MARTHA, Luciana Vila; DE SOUZA, Mariane Paes Gonçalves; DE TOLEDO, Renan Franco; TEIXEIRA, Ricardo Santiago; MARTINS, Robson; VIANA, Rui Gustavo Camargo. **Direito Notarial e Registral - Questões Atuais e Controvertidas**. 1a ed. Indaiatuba - SP: Editora Foco, 2023. Disponível em: <https://bookplay.com.br/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

ROCHA, Ana Luisa Santos. (2021). Breves reflexões sobre a história do direito propriedade no Brasil (Século XVI AO XIX). **Revista Brasileira de História do Direito**, v. 7, n. 1, jan.-jul. 2021. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/historiadireito/article/download/7814/pdf>. Acesso em: 25 mai. 2024.

RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Tabelionato de notas**. 7. ed. Indaiatuba - SP: Editora Foco Jurídico, 2024. Disponível em: <https://bookplay.com.br/>. Acesso em: 02 jun. 2024.

ROSA, Márcia Eliza da. **Direito de Propriedade e a Constituição Federal de 1988**. 2016. Monografia (Pós-Graduação Lato Sensu) - Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP, Escola de Direito de Brasília - EDB, 2016. Disponível em: [https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/3654/1/Monografia\\_%20M%C3%81RCIA%20ELIZA%20DA%20ROSA\\_%20P%C3%93S%20LATO%20EM%20DIREITO%20DA%20PROPRIIDADE%20C%20AGRONEG%C3%93CIO%20E%20DESENVOLVIMENTO%20SUSTENT%C3%81VEL\\_2016.pdf](https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/3654/1/Monografia_%20M%C3%81RCIA%20ELIZA%20DA%20ROSA_%20P%C3%93S%20LATO%20EM%20DIREITO%20DA%20PROPRIIDADE%20C%20AGRONEG%C3%93CIO%20E%20DESENVOLVIMENTO%20SUSTENT%C3%81VEL_2016.pdf). Acesso em: 14 maio 2023.

RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski; FRANK, Felipe. Revisitando os Direitos Reais a partir de sua Interface com o Direito Obrigacional: A importância da relatividade entre os planos real e obrigacional nas relações privadas. **Sequência Estudos Jurídicos e Políticos**,

Florianópolis, v. 32, n. 63, 2011. Disponível em:  
<https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/2177-7055.2011v32n63p133>.  
 Acesso em: 31 maio. 2024.

SANTOS, Felipe Dias dos. **A proteção do direito de propriedade ao longo da história.** Disponível em: <https://www.ibijus.com/blog/944-a-protecao-do-direito-de-propriedade-ao-longo-da-historia>. Acesso em: 16 nov. 2023.

SASSE, Cinthia. Pesquisa DataSenado mostra que poucos conhecem realmente a Constituição. **Senado Notícias**, Brasília, 25 out. 2013. Disponível em:  
<https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2013/10/25/pesquisa-datasenado-mostra-que-poucos-conhecem-realmente-a-constituicao-do-pais>. Acesso em: 25 maio 2023.

SEMINÁRIO INTERNACIONAL DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA., Privado: das limitações do estado liberal e individual à sua função social., 2015.

SILVA, Alexandre Barbosa da. **A propriedade sem registro: o contrato e a aquisição da propriedade imóvel na perspectiva Civil-Constitucional.** Universidade Federal do Paraná. 2014. <https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/36411>. Acesso em 01 jun. 2024.

SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. **A obrigação como processo.** 8. ed. reimpr. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. *E-book*. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 18 maio 2023.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. *E-book*. Disponível em:  
[https://www.academia.edu/95554078/DIREITO\\_IMOBILI%C3%81RIO\\_TEORIA\\_E\\_PR%C3%81TICA\\_LUIZ\\_ANTONIO\\_SCAVONE\\_JUNIOR](https://www.academia.edu/95554078/DIREITO_IMOBILI%C3%81RIO_TEORIA_E_PR%C3%81TICA_LUIZ_ANTONIO_SCAVONE_JUNIOR). Acesso em: 31 maio 2024.

SOARES, Vivian. B. Nunes. O direito de propriedade: caracterização na concepção de autores clássicos e contemporâneos e breves comentários acerca da função social. **Derecho y Cambio Social**. Disponível em:  
<https://www.derechocambiosocial.com/revista007/propiedad.htm>. Acesso em: 24 maio 2024.

PODER JUDICIÁRIO. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco **Tabela de Emolumentos**, Recife, 21 dez. 2023. Disponível em:  
<https://portal.tjpe.jus.br/documents/d/portal/2023-tj-ato-n-1244-atualiza-as-receitas-extrajudiciais-para-2024-pdf>. Acesso em: 4 jun. 2024.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: **Direito das Coisas.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 28 maio 2024.