

UNIVERSIDADE DE MARÍLIA

ANDRÉ LUÍS FONTANELA

**O PAPEL DA SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL**

MARÍLIA  
2023

ANDRÉ LUÍS FONTANELA

**O PAPEL DA SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL**

Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Direito da Universidade de Marília, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Direito, sob orientação do Prof. Dr. Sérgio Victor Tamer

MARÍLIA  
2023

]

F679p Fontanela, André Luís  
O papel da segurança jurídica no registro de imóveis no Brasil / André Luís Fontanela: UNIMAR, 2024.  
149f.

Dissertação (Mestrado em Direito – Empreendimentos Econômicos, Desenvolvimento e Mudança Social – Empreendimentos Econômicos, Processualidade e Relações Jurídicas) – Universidade de Marília, Marília, 2024.  
Orientação: Prof. Dr. Sérgio Victor Tamer

1. Análise Econômica do Direito 2. Constitucionalismo  
3. Direito de Propriedade 4. Propriedade Privada I. Fontanela,  
André Luís

CDD – 341.123

ANDRÉ LUÍS FONTANELA

**O PAPEL DA SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL**

Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Direito da Universitário de Marília como requisito para a obtenção do título de Mestre em Direito, sob orientação do Prof. Dr. Sérgio Victor Tamer

Aprovado em: \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

---

Coordenação do Programa de Mestrado de Direito

Considerações: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## **O PAPEL DA SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL**

**RESUMO:** Este estudo tem como objetivo esclarecer o tema central do papel da segurança jurídica no registro de imóveis no Brasil, descrevendo em seu aspecto constitucional. O desenvolvimento desse tema e o percurso a ser seguido merecem atenção especial devido à conexão entre a propriedade privada de imóveis e sua constitucionalização, uma vez que essa conexão se revela, modifica e concretiza relações constitucionais com impacto na vida das pessoas e na atividade econômica. Esta pesquisa está inserida na área de concentração de empreendimentos econômicos, processualidade e relações jurídicas. Com o propósito de obter informações para avaliar a eficácia do sistema de registros imobiliários no Brasil, é conduzido uma análise do direito comparado, examinando as principais características dos dois tipos de sistemas de registros identificados: o Sistema de Registro de Documentos ou de Títulos e o Sistema de Registro de Direitos. Foi observado que o sistema de registros no Brasil produz impactos significativos e atende às demandas do mercado imobiliário, disponibilizando informações confidenciais e permitindo a transferência de propriedades e ativos de crédito. No Brasil, é adotado o Sistema de Registro de Direitos, modelado a partir do sistema alemão, com efeito, constitutivo sobre os direitos reais, os quais só se tornam públicos após uma minuciosa análise de legalidade e validade realizada pelo registrador. Além disso, o sistema se baseia no princípio do fôlio real e em uma série de princípios que fundamentam o registro, garantindo a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Para a elaboração da dissertação, empregará a doutrina nacional, assim como a internacional e artigos científicos pertinentes como base metodológica de pesquisa. A pesquisa foi impulsionada pela necessidade de cumprimento das diretrizes constitucionais e legais relacionadas à reforma agrária, à função social da propriedade e à segurança jurídica.

**Palavras-chave:** Análise Econômica do Direito. Constitucionalismo. Direito de propriedade. Propriedade privada. Registro de imóveis. Segurança Jurídica.

## **THE ROLE OF LEGAL SECURITY IN PROPERTY REGISTRATION IN BRAZIL**

**ABSTRACT:** This study aims to clarify the central theme of the role of legal security in property registration in Brazil, describing its constitutional aspect. The development of this theme and the path to be followed deserve special attention due to the connection between private property ownership and its constitutionalization, since this connection reveals, modifies and implements constitutional relationships with an impact on people's lives and economic activity. This research is inserted in the area of concentration of economic enterprises, procedurality and legal relations. With the purpose of obtaining information to evaluate the effectiveness of the real estate registration system in Brazil, an analysis of comparative law is conducted, examining the main characteristics of the two types of registration systems identified: the Document or Title Registration System and the Rights Registration System. It was observed that the registration system in Brazil produces significant impacts and meets the demands of the real estate market, making confidential information available and allowing the transfer of properties and credit assets. In Brazil, the Rights Registration System is adopted, modeled after the German system, in effect, constitutive of real rights, which only become public after a thorough analysis of legality and validity carried out by the registrar. Furthermore, the system is based on the real folio principle and a series of principles that underlie the registration, guaranteeing legal certainty in real estate transactions. To prepare the dissertation, you will use national and international doctrine and relevant scientific articles as a methodological basis for research. The research was driven by the need to comply with constitutional and legal guidelines related to agrarian reform, the social function of property and legal security.

**Keywords:** Economic Analysis of Law. Constitutionalism. Property right. Private propriety. Property registration. Legal Security.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>08</b>
<b>2. O INSTITUTO DA SEGURANÇA JURÍDICA.....</b>	<b>13</b>
2.1 VISÃO HISTÓRICA.....	13
2.2 DOS FUNDAMENTOS DA SEGURANÇA JURÍDICA.....	20
2.2.1 O princípio da segurança jurídica.....	26
2.2.2 O princípio da proteção à confiança.....	28
2.3 A CONFIANÇA NA TEORIA DOS SISTEMAS.....	31
2.4 A CONFIANÇA COMO ELEMENTO REDUTOR DA COMPLEXIDADE.....	33
<b>3. A LEGISLAÇÃO NACIONAL DOS REGISTROS PÚBLICOS.....</b>	<b>38</b>
3.1 VISÃO HISTÓRICA.....	38
3.2 DO REGISTRO GERAL DE HIPOTECAS.....	41
3.2.1 Da Lei de Registro Públicos - Lei Federal 6015/1973.....	45
3.3 REGISTRO DE DOCUMENTOS.....	47
3.3.1 Sistema Francês.....	49
3.3.2 Sistema Italiano.....	50
3.3.3 Sistema Norte Americano.....	51
<b>4. A SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL.....</b>	<b>54</b>
4.1 REGISTRO DE DIREITOS.....	55
4.1.1 Sistema Alemão.....	56
4.1.2 Sistema Estados Unidos da América.....	58
4.1.3 Sistema Australiano.....	61
4.1.4 Sistema Português.....	67
4.1.5 Sistema Espanhol.....	71
4.2 REGISTRO DE DIREITO NO BRASIL.....	75
<b>5 OS DIREITOS REAIS DE GARANTIA IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>81</b>
5.1 A PROPRIEDADE COMO DIREITO FUNDAMENTAL INDIVIDUAL.....	81
5.1.1 Previsão legal expressa na Constituição Federal.....	84
5.2 A FUNÇÃO SOCIAL E A ECONÔMICA DOS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS	85
5.3 APLICAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO.....	88
5.4 GARANTIA IMOBILIÁRIA E ATIVIDADE JURÍDICA EXTRAJUDICIAL.....	90
5.5 OS EFEITOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	92

5.5.1 Efeito do princípio da publicidade.....	94
5.5.2 Efeito da opinabilidade contra terceiros.....	95
5.5.3 Efeito da segurança jurídica como fator de previsibilidade.....	97
5.6 A CONFIANÇA NA INFORMAÇÃO COMUNICADA PELO REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	103
5.6.1 Os desafios da era digital: protocolo de confiança do Blockchain.....	106
<b>6. A RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE O ESTADO E O MERCADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>109</b>
6.1 A RELAÇÃO ENTRE O ESTADO CONSTITUCIONAL E A ECONOMIA NO SISTEMA CAPITALISTA.....	116
6.2 ABORDAGENS ECONÔMICAS PARA A ANÁLISE DO DIREITO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEIS PRIVADOS.....	122
6.3 O PAPEL ECONÔMICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL E SUA INTERAÇÃO COM AS RELAÇÕES CONSTITUCIONAIS.....	127
6.4 O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL NO ESTÍMULO AO CRESCIMENTO ECONÔMICO E NO AVANÇO DO BEM-ESTAR SOCIAL.....	129
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>132</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>138</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O tema a ser investigado envolve o papel da segurança jurídica no registro de imóveis no Brasil, frente ao ângulo constitucional, com foco na regularização da situação oficial dos direitos reais ligados à segurança de bens imóveis. Este elemento é fundamental no contexto da transformação agrária definida pela Constituição de 1988 e pelas leis civis, administrativas e de registro. No entanto, a segurança dos registros de propriedades ainda é uma preocupação, especialmente devido às vastas dimensões do território brasileiro.

A Constituição Federal garante a propriedade como um direito fundamental, sendo prevista simultaneamente com a consagração das liberdades e o surgimento do Estado de Direito. A propriedade implica a posse e é uma relação jurídica complexa entre o titular do bem e a comunidade. Devido à complexidade dessa relação, o registro imobiliário desempenha um papel importante na garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias, atuando como um repositório confiável de informações sobre a propriedade e desempenhando funções de importância jurídica, econômica e social na sociedade.

Esta análise investiga o uso do georreferenciamento para fortalecer a confiabilidade dos registros de terras e garantir o cumprimento da função social da propriedade. Ela aborda a necessidade de incorporar o direito de posse e sua relação com o interesse coletivo, além de traçar a evolução histórica do direito de propriedade, desde as sociedades pré-civilizacionais até o contexto constitucional atual no Brasil, considerando as influências das Ordenações portuguesas.

Este estudo explora a implementação do compromisso social da posse no sistema legal brasileiro, desde sua fundação constitucional até sua aplicação em propriedades urbanas, rurais e públicas.

Destaca a função social da posse como um direito fundamental que engloba aspectos individuais e socioeconômicos. Baseia-se em princípios notariais e de registro para promover a segurança jurídica nos registros públicos, analisando o sistema de registro e suas estruturas na Constituição de 1988, no Código Civil de 2002 e na Legislação de Registros Públicos de 1973, com ênfase na proteção do direito de propriedade e sua função social.

Portanto, define-se o conceito de registro imobiliário como um instrumento jurídico-cadastral destinado a documentar e autenticar a genealogia dos residentes, possibilitando a avaliação de sua conformidade e traçando suas origens históricas. Explora-se também os princípios básicos ao sistema de registro, em especial aqueles relacionados às funções primordiais do judiciário extrajudicial.

Esta pesquisa investiga os aspectos históricos da evolução da sociedade, incluindo o impacto da Revolução Francesa na promoção dos princípios de liberdade, igualdade e fraternidade, bem como na redefinição do conceito de propriedade privada. Esses princípios foram divulgados globalmente e tiveram origem nas nações democráticas. Cada país desenvolveu seu próprio sistema de registro de propriedade baseado em documentos em papel, como livros e fichas.

No entanto, o final do século XX presenciou avanços tecnológicos que desencadearam uma transformação digital na sociedade. Essas mudanças, transcendendo o domínio político, afetaram a sociedade como uma totalidade em escala global, revelando uma metamorfose no mundo.

A problemática que aqui se destaca envolve uma investigação sobre o papel da confiança nas informações do sistema registral e sua conexão com a segurança jurídica em transações imobiliárias. Além disso, examinar como esses conceitos são afetados pela modernização da atividade, especialmente diante das mudanças. Dentro nesta premissa, merecem destaques as seguintes perguntas:

Qual é a importância da confiabilidade das informações registradas no sistema e como ela influencia a segurança jurídica nas transações de propriedades? Como esses conceitos se ajustam às mudanças introduzidas pela modernização da atividade na era digital?

Nesta pesquisa, examina-se como o sistema registral imobiliário está respondendo aos desafios pelas leis que excluem a modernização tecnológica e os registros para migração digital. Além disso, avalia-se o impacto dessas mudanças na segurança jurídica e na confiabilidade das informações comunicadas à sociedade, oportuno salientar que o foco desta pesquisa não reside na análise aprofundada da Lei de Proteção de Dados nem na exploração da Responsabilidade Civil.

O tema se justifica por ser relevante devido às amplas transformações que a nova realidade introduz em várias esferas da sociedade, englobando mudanças tecnológicas, revisões conceituais, adaptações de processos de trabalho e modificações estruturais. O dinamismo da era da informação coloca desafios importantes para o campo jurídico, impactando-o de maneira notável e exigindo uma reavaliação substancial de como as práticas legais são exercidas e concebidas.

A instituição registral imobiliária desempenha um papel fundamental no desenvolvimento financeiro e na remuneração internacional de um país. Isso se deve à sua contribuição para garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias e no mercado de crédito, destacando a relevância do tema.

Mesmo os sistemas registrados tradicionais e sólidos não são imunes às mudanças da

era moderna, que abrangem não apenas avanços tecnológicos, mas também transformações conceituais, métodos de trabalho e estruturais.

A confiança na informação fornecida pelo Sistema Registral Imobiliário, vista de uma perspectiva sistêmica, está vinculada à confiança na instituição como totalidade, em vez de confiança individual relacionada à pessoa que emite a certificação. A certificação de propriedade emitida pelo registrador desempenha um papel significativo no mercado imobiliário, ou qual desempenha um papel importante na economia nacional.

Portanto, esta pesquisa aborda a dimensão sistêmica da confiança, que vai além de aspectos individuais e psicológicos, concentrando-se na confiança nas organizações e sua relação com a segurança jurídica. Com base nesse contexto, a hipótese desta tese sugere que a confiança na informação emitida pelo sistema registral está intrinsecamente ligada à confiança na instituição, desempenhando um papel fundamental na manutenção da estabilidade no mercado imobiliário e na promoção da harmonia nas relações jurídicas a serem preservadas.

O objetivo geral deste estudo é aprofundar a análise da confiança no sistema registral brasileiro, explorando sua origem histórica, examinando o cenário atual e considerando as perspectivas futuras, especialmente no contexto da era digital e as implicações das novas tecnologias.

Os objetivos específicos deste estudo são: examinar a segurança jurídica no contexto do registro imobiliário, explorando seus aspectos estáticos e dinâmicos e avaliando sua capacidade de reduzir a complexidade; demonstrar a eficácia do sistema de registro imobiliário brasileiro, destacando o papel dos princípios na estabilização do sistema e como ele é afetado pelas legislações vigentes; expor os desafios resultantes da aplicação de novas tecnologias ao sistema registral e seus impactos

Dentro dessa proposta, dá-se início ao capítulo primeiro, estudando com uma breve visão histórica da segurança jurídica, seguida de uma exploração de sua relação com a confiança, especialmente, a confiança na perspectiva da sociologia do direito

No capítulo subsequente, isto é, o segundo capítulo, explora-se a segurança jurídica no contexto do registro imobiliário, com um aprofundamento das perspectivas estática e dinâmica. Realiza-se uma análise de um dos sistemas de registro mais comumente utilizado, o Registro de Documentos, bem como suas variações conforme as regulamentações impostas pelos quatro países selecionados para observação.

No terceiro capítulo, realiza-se uma avaliação da eficácia do sistema registral brasileiro. Nesse sentido, são examinados os sistemas registrais de países do mundo ocidental que servem de suporte, bem como os impactos das leis dispersas que podem fortalecer ou

enfraquecer o sistema. Também enfatiza-se o valor da confiança na informação comunicada pelo registro imobiliário como um mecanismo para reduzir a complexidade da sociedade. Adicionalmente, conduz-se uma análise do segundo sistema de registro amplamente adotado, o Registro de Direitos, e suas adaptações conforme as regulamentações vigentes em seis países previamente escolhidos para análise.

Chega-se ao capítulo quarto, no qual propõe uma reformulação do direito à propriedade privada no contexto das relações econômicas constitucionais. Aborda a função social da propriedade como um instrumento impulsionador da atividade econômica. Discutir a limitação desse direito com base em teorias de utilidade social e atos de soberania.

Aponta que, após a Constituição de 1988, o Brasil desenvolveu uma abordagem de repersonalização e divulgação das limitações da propriedade privada em prol da função social. Conclui que esta abordagem, aplicada à propriedade imobiliária, não inicia a livre iniciativa, mas promove a segurança jurídica e auxilia no fomento da atividade econômica, enquadrando o conteúdo da propriedade privada como um direito fundamental nas relações econômicas constitucionais.

O direito fundamental à propriedade privada de bens imobiliários abrange a aquisição, uso e limitações para garantir a função social e acessibilidade a todos. A reescrita constitucional desse direito argumenta que a função social não é oposta à livre iniciativa. Em vez disso, a função social impõe restrições e regulamentações ao pleno exercício desse direito na atividade econômica, buscando conciliar o desenvolvimento humano com o crescimento econômico.

Por fim, o capítulo quinto, estuda o direito à propriedade privada de bens imóveis, que desempenha um papel importante na economia, garantindo garantias, segurança e eficácia nas transações e respeitando os direitos individuais fundamentais. Embora promova o crescimento econômico, esse direito também está ligado à liberdade e à segurança jurídica, influenciando os direitos subjetivos.

Para cumprir suas finalidades constitucionais, o direito à propriedade privada deve ser aplicado à luz da Constituição e em relação à dignidade humana. Isso também impacta a evolução dos institutos de direito privado no contexto da constitucionalização, contribuindo para formatos jurídicos que impulsionam a atividade econômica.

Este assunto é de relevância para a comunidade acadêmica e a pesquisa desempenha um papel importante no campo jurídico, especialmente, considerando que a propriedade é um bem *erga omnes*. Isso significa que não apenas quem tem domínio sobre ela, mas também aqueles que não o possuem, mantêm uma ligação com ela em um relacionamento pautado

pelo respeito, próprio da obrigação de não fazer. Este estudo visa oferecer uma contribuição específica, buscando garantir fidelidade, eficiência, celeridade e uniformidade na divulgação do domínio, sem adentrar nos obstáculos típicos do serviço jurídico, enquanto os próprios cartórios poderão oferecer este serviço público, com a certeza, portanto, de relevantes ganhos à quem possui o domínio e o não domínio, saem que o administrado, por conta desta desconcentração ou descentralização do serviço público registral, perca a garantia da responsabilidade objetiva, do Estado ou de quem lhe faça às vezes, conforme dispositivo legal da Constituição Federal, artigo 37, § 6º.

Quanto a metodologia, ou seja, o caminho percorrido para realizar a pesquisa, envolveu a coleta de dados técnicos a partir de diversas fontes, incluindo normas constitucionais, leis, informações, literatura especializada, livros, artigos, fontes nacionais e internacionais de direito, incluindo aquelas disponíveis em formato eletrônico. O estudo foi conduzido por meio do método teórico-empírico, com uma abordagem dedutiva.

## 2. O INSTITUTO DA SEGURANÇA JURÍDICA

A segurança jurídica é um conceito essencial do direito, estreitamente associado ao Estado de Direito e à importância das leis criadas democraticamente. Ela resulta da evolução da sociedade, que desenvolveu mecanismos para facilitar a convivência e garantir a estabilidade nas relações sociais.

Segundo José Afonso da Silva, a segurança jurídica envolve a capacidade das pessoas de antecipar e compreender as consequências de seus atos à luz da liberdade reconhecida. Isso é possibilitado pelo império da lei, que regula as ações humanas e possibilita a seleção de condutas adequadas e seus efeitos, mesmo que a norma seja justa. (SILVA, 2005, p. 433)

A segurança jurídica está ligada à confiança dos cidadãos no sistema legal, ao conhecimento das normas e à previsibilidade das consequências jurídicas de um determinado ato.

Para compreender a segurança jurídica no contexto do sistema registral imobiliário, sendo o foco desta pesquisa, far-se-á breve visão histórica para compreender o momento em que ela se tornou uma preocupação jurídica e sua relação com a confiança.

### 2.1 VISÃO HISTÓRICA

A busca pela segurança é anseio humano de caráter universal, de raiz antropológica, acompanha a politicidade ou sociabilidade natural do homem que em busca do bem comum, superou seu estado primitivo, tornando-se confiável, passou a ter relações interpessoais em busca da felicidade (ARISTÓLES, 2017, p. 3).

O que é segurança? A palavra segurança tem origem no termo em latim "securus", que significa "sem temor". Sua etimologia deriva de "sine cura", que expressa a ideia de ausência de preocupações ou cuidados" (STRECK, 2016, p. 16).

Ao longo da história da humanidade, o desejo do homem por segurança influenciou suas escolhas, refletindo a ideia de que o homem é indiretamente um ser político e submetido à vida em comunidade (ARISTÓLES, 2017, p. 3). No entanto, essa busca por segurança muitas vezes requer a renúncia de Um exemplo contemporâneo disso é a opção de viver em condomínios, onde a estrutura de segurança, como muros, porteiros e vizinhanças próximas, oferece uma sensação de segurança, em contrapartida à conformidade com as regras e regulamentos da comunidade, que pode limitar a liberdade individual de cada morador.

Esta é uma tradição ancestral da qual não deve-se julgar pela ótica contemporânea. Os

antigos fundamentaram o direito de propriedade em princípios distintos dos que predominam nas gerações atuais, gerando leis de garantia consideravelmente diferentes de nossas gerações atuais.

É sabido que algumas culturas nunca foram estabelecidas entre si a noção de propriedade privada; outras só a aceitaram após um longo e árduo processo. Na verdade, nas origens das sociedades, não é uma questão simples determinar se o indivíduo que reivindica o solo como seu, estabelecendo uma ligação tão profunda entre si e uma parcela da terra a ponto de afirmar: "Esta terra é minha, é parte de quem eu sou." (COULANGES, 1961, p. 45)

Os tártaros regulam direitos de propriedade quando se trata de rebanhos, mas não o compreendem quando se trata da terra. Segundo alguns autores, entre os antigos germânicos, a terra não era de propriedade de ninguém; a cada ano, uma tribo designava um lote para cultivo a cada um de seus membros, o qual era trocado no ano seguinte. 'O germânico era dono da colheita, não da terra. Esse padrão persiste em parte da população semita e entre alguns povos eslavos' (COULANGES, 1961, p. 46)

Ao contrário disso, desde tempos remotos, as comunidades na Grécia e na Itália sempre consideraram e praticaram a ideia de propriedade privada. Não há registros históricos de um período em que a terra fosse comum, e também não se observa algo semelhante à prática germânica de divisão anual dos campos.

O que é notável é que enquanto algumas sociedades não concediam a posse individual da terra ao menos outorgavam os direitos sobre os frutos do trabalho, como as colheitas, entre os gregos ocorria o oposto. Em certas cidades, os cidadãos eram obrigados a juntar-se em comum às colheitas, ou ao menos a maior parte delas, consumindo-as coletivamente; logo, o indivíduo não tinha domínio absoluto sobre o trigo que havia coletado (COULANGES, 1961, p. 47).

No entanto, contraditoriamente, possuía direitos inquestionáveis de propriedade sobre o solo. Três elementos fundamentais, desde tempos imemoriais, foram estabelecidos de forma sólida nas sociedades grega e itálica: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade. Estes três pilares apresentam uma ligação óbvia no início e parecem ter sido inseparáveis.

A concepção de propriedade privada estava intrinsecamente ligada à própria prática religiosa. Cada família possuía seu próprio lar e seus ancestrais (COULANGES, 1961, p. 48).

Esses deuses só puderam ser cultivados por essa família e protegeram apenas a ela; eram exclusivamente sua propriedade (COULANGES, 1961, p. 50).

Entre essas descobertas e a terra, os indivíduos das eras mais antigas perceberam uma relação misteriosa. Primeiramente, consideram-se o lar; esse altar é símbolo da vida

sedentária, como sugere seu próprio nome.

Ora, entre esses deuses e o solo, os homens das épocas mais antigas divisavam uma relação misteriosa. Tomemos, em primeiro lugar, o lar; esse altar é o símbolo da vida sedentária, como o nome bem o indica (COULANGES, 1961, p. 51).

Deve ser colocado sobre a terra, e, uma vez construído, não o devem mudar mais de lugar. O deus da família deseja possuir morada fixa; materialmente, é difícil transportar a terra sobre a qual ele brilha; religiosamente, isso é mais difícil ainda, e não é permitido ao homem senão quando é premido pela dura necessidade, expulso por um inimigo, ou se a terra não o puder sustentar por ser estéril. Quando se constrói o lar, é com o pensamento e a esperança de que continue sempre no mesmo lugar. O Deus ali se instala, não por um dia, nem pelo espaço de uma vida humana, mas por todo o tempo em que dure essa família, e enquanto restar alguém que alimente a chama do sacrifício. Assim o lar toma posse da terra; essa parte da terra torna-se sua, é sua propriedade.

E a família, que por dever e por religião fica sempre agrupada ao redor desse altar, fixa-se ao solo como o próprio altar. A ideia de domicílio surge naturalmente. A família está ligada ao altar, o altar ao solo; estabelece-se estreita relação entre a terra e a família. Aí deve ter sua morada permanente, que jamais abandonará, a não ser quando obrigada por força superior. Como o lar, a família ocupará sempre esse lugar. Esse lugar lhe pertence, é sua propriedade; e não de um homem somente, mas de toda uma família, cujos diferentes membros devem, um após outro, nascer e morrer ali.

Siga-se o pensamento dos antigos. Dois lares simbolizam duas revelações distintas que nunca se misturam ou se confundem; isso é tão verdadeiro que a união matrimonial entre duas famílias não cria uma aliança entre seus deuses. O lar deve ser isolado, ou seja, claramente separado de tudo que não lhe pertence; os estranhos não devem se aproximar durante as cerimônias religiosas realizadas nele; nem mesmo devem ser permitidos a estar lá; por isso, os manes são reconhecidos como deuses secretos, *mychioi*, ou deidades internas, *penates*. Para garantir que essa regra religiosa seja restrita seguidamente, é necessário ter ao redor do altar, a uma certa distância, uma cerca. Não importa se é uma cerca de madeira, uma sebe ou um muro de pedras. Seja qual for, ela demarca a fronteira que separa o território de um lar.

Essa área é tida como sagrada. Cruzá-la é considerada um ato de desrespeito. O deus zela por ela e a coloca sob sua proteção; por isso, atribuem a esse deus o título de *erkérios*. Essa fronteira delineada pela religião, e por ela salvaguardada, é o símbolo mais claro, uma evidência mais incontestável do direito de propriedade (COULANGES, 1961, p. 52).

Transporta-nos aos tempos primordiais da linhagem ariana. O espaço sagrado,

conhecido pelos gregos como *érkos* e pelos latinos como *herctum*, era o local onde uma família mantinha sua moradia, seus rebanhos e o pequeno terreno cultivado. No centro, erguia-se o lar protetor. Avançando para os tempos posteriores: a população atingiu a Grécia e a Itália, erguendo cidades. As residências estão próximas umas das outras, mas não são contíguas. O espaço sagrado persiste, porém em dimensões diminutas; geralmente, é delimitado por um pequeno muro, uma vala, um sulco ou uma faixa estreita de terra de alguns pés de largura. De qualquer forma, duas casas não devem estar lado a lado; a conexão é considerada impossível. A mesma parede não pode ser compartilhada por duas casas, pois isso resultaria no desaparecimento do espaço sagrado dos deuses domésticos.

Em Roma, a lei estabelece em dois pés e meio a largura do espaço que deve sempre separar duas casas, e esse espaço é dedicado ao "deus da divisa". O avanço dessas antigas normas religiosas descobriu a inexistência de uma vida comunitária entre os antigos (COULANGES, 1961, p. 54).

O conceito de *falanstério* era desconhecido. Mesmo Pitágoras não conseguiu estabelecer instituições que desafiassem a religião íntima das pessoas. Em toda a história dos antigos, não há nada que se assemelhe à mistura habitual das aldeias, tão característica da França do século doze. Visto que cada família possuía seus próprios deuses e rituais, também deveria ter seu próprio lugar na terra, sua moradia isolada, sua propriedade. (COULANGES, 1961, p. 55).

Os gregos afirmaram que o lar havia instruído os homens na arte de construir habitações. Na verdade, uma vez que um indivíduo, vinculado pela religião a um local que não tinha a intenção de abandonar, naturalmente pensaria em erguer ali uma estrutura rígida. Enquanto a tenda servia ao árabe e o carro ao tártaro, uma família que possuía um altar doméstico necessitava de uma moradia protegida. Após as cabanas de terra ou madeira, logo veio a casa de pedra. Isto não foi orientado apenas para a vida de um único indivíduo, mas para toda a família, cujas gerações futuras pretendem habitar o mesmo espaço (COULANGES, 1961, p. 56).

A residência sempre esteve localizada dentro do espaço considerado sagrado. Entre os gregos, o quadrado demarcado pela cerca era dividido em duas partes: a primeira era o pátio, enquanto a segunda era ocupada pela casa. O altar, localizado mais ou menos no centro da área total, situado no fundo do pátio, próximo à entrada da residência. Em Roma, a disposição variava, mas o princípio permanecia o mesmo. O altar ficou posicionado no centro do espaço, porém as paredes erguiam-se ao redor dele, formando um pequeno pátio (COULANGES, 1961, p. 57).

É evidente a ideia de que fundamentou esse modelo de construção: as paredes são erguidas em torno do altar para isolá-lo e observá-lo. Podemos afirmar, conforme os gregos diziam, que a religião instruiu na arte de edificar moradias.

Na maioria das sociedades antigas, foi por meio da religião que se distribuiu o conceito de propriedade. Na Bíblia, o Senhor diz a Abraão: "Sou o Eterno, que te fez sair da Ur dos caldeus, para te dar esta terra." - E a Moisés: "Eu vos farei entrar na terra que jurei dar a Abraão, que será sua herança." Assim, Deus, como proprietário original por direito de criação, concedeu ao homem a propriedade sobre uma porção de terra (COULANGES, 1961, p. 58).

Há uma analogia semelhante entre as antigas comunidades greco-italicas. Não é preciso que a religião de Júpiter tenha previsto esse direito, possivelmente porque ainda não existia. Os deuses que conferiram a cada família os direitos sobre a terra foram os deuses domésticos, o lar e os homens. A primeira crença religiosa que influenciou suas vidas foi também aquela que circulou entre eles o conceito de propriedade.

É claro que uma propriedade privada era uma instituição inalienável para a religião doméstica. Essas crenças que se isolam o lar e o local de sepultamento, tornando impraticável uma vida em comum. A mesma crença estipulava que o altar estava firmemente conectado à terra e que os túmulos não foram movidos ou destruídos. Se fosse retirada a noção de propriedade, o altar perderia sua estabilidade, as famílias se misturariam, os falecidos seriam abandonados sem homenagem. Por conta do altar inalterável e dos túmulos permanentes, as famílias passaram a ter posse da terra; ela, de certa forma, foi impregnada e marcada pela religiosidade do lar e dos antepassados (COULANGES, 1961, p. 59).

Por essa razão, o homem das eras antigas não precisava resolver dilemas complexos. Sem debate, sem esforço, sem sombra de dúvida, alcançada, de uma só vez e por meio de suas opiniões, a noção do direito de propriedade, o qual é a raiz de toda civilização, pois através dele o homem cultiva a terra e se melhorando a si mesmo.

As leis não foram as primeiras a garantir o direito de propriedade; foi uma religião. Cada propriedade estava sob a supervisão da proteção doméstica, que zelava por ela. Cada campo devia ser cercado, tal como se viu com as residências, por uma delimitação que o separava claramente dos terrenos de outras famílias.

Essa delimitação não consiste em um muro de pedra, mas sim em uma faixa de terra de poucos metros de largura, que permanece intocada e nunca foi arada. Esse espaço era considerado sagrado; a lei romana o considerava imutável; era reservada para fins religiosos. Nos dados específicos do mês e do ano, o chefe de família circundava seu campo ao longo

dessa linha; liderou o percurso das oferendas, entoava cânticos e realizava sacrifícios. Através desse ritual, acreditava-se que se poderia angariar a benevolência dos deuses em relação ao campo e à casa; acima de tudo, reafirmou seu direito de propriedade ao realizar o culto doméstico ao redor do terreno. O trajeto percorrido pelas ofertas e orações constituiu o limite inviolável da propriedade.

Sobre essa linha, a certa distância, estavam interessados algumas pedras grandes ou troncos de árvores, conhecidos como termos. A importância e o significado desses limites podem ser entendidos pela maneira como os homens, movidos pela devoção, os colocavam no solo. "Assim agiam nossos antepassados", conforme descrito por Sículo Flaco: "Começavam por escavar um pequeno buraco e, posicionando o termo em sua borda, adornavam-no com grinaldas, ervas e flores. (COULANGES, 1961, p. 60 ).

Em seguida, ofereciam um sacrifício; após a imolação da vítima, derramavam seu sangue no buraco, onde lançavam carvões acesos (possivelmente acesos pelo fogo sagrado), sementes, bolos, frutas, um pouco de vinho e mel. Quando tudo se consumia ainda, sobre as cinzas quentes, enterravam a pedra ou o pedaço de Madeira. Essa cerimônia visava transformar o termo em uma espécie de representação sagrada do culto doméstico.

Para preservar esse caráter, anualmente, repetia-se o ato sagrado, fazendo libações e recitando preces (COULANGES, 1961, p.60). O termo, colocado no solo, representava, de certa forma, a religião doméstica enraizada na terra, marcando-a permanentemente como propriedade da família. Posteriormente, através da influência poética, o termo passou a ser considerado como uma personalidade distinta e pessoal.

O uso de marcos ou limites sagrados nos campos parece ter sido uma prática difundida entre a raça indo-européia. Entre os hindus, em tempos antigos, observavam-se cerimônias sagradas de demarcação que guardavam grande semelhança com as descritas pelo Sículo Flaco na Itália (COULANGES, 1961, p. 61). Antes mesmo de Roma, encontramos a presença dos marcos entre os sabinos, assim como entre os etruscos. Os gregos também tinham seus próprios marcos sagrados, referidos como *ópoi ou theà órioi* (COULANGES, 1961, p. 62).

Uma vez instalado segundo os rituais, o marco não poderia ser deslocado por nenhum poder do mundo. Era destinado a permanecer eternamente no mesmo lugar. Em Roma, esse princípio religioso foi ilustrado por meio de uma lenda: Júpiter, buscando estabelecer-se no monte Capitolino para erigir um templo, foi impedido de fazê-lo devido à impossibilidade de remover o deus Termo dali. Essa tradição antiga evidencia o caráter sagrado da propriedade, já que a palavra "imóvel" denota precisamente uma propriedade inviolável (COULANGES, 1961, p. 63).

É claro que o direito de propriedade, nessa concepção e implementação, seria muito mais abrangente e absoluto em suas implicações do que poderia ser nas nossas sociedades modernas, baseadas em outros princípios.

A propriedade estava tão intrinsecamente ligada à religião doméstica que uma família não podia abrir mão de uma sem abrir mão da outra. A casa e o campo estavam intimamente incorporados a essa ideia, sendo impossível à família perder ou se privar deles. No Tratado das Leis, Platão não estava introduzindo novidades ao proibir a venda de terrenos; ele simplesmente gravou uma lei antiga. Tudo indica que nos tempos antigos a propriedade era inalienável.

Em Esparta, por exemplo, a venda de terras era proibida, como também era proibida em Locres e Leucádio. Fidon de Corinto (COULANGES, 1961, p 64), legislador do século IX aC, estabelecia que o número de famílias e propriedades permaneceria sempre o mesmo. Essa regra só poderia ser cumprida se fosse proibida às famílias venderem ou dividirem suas terras. Mais tarde, a lei de Sólon, várias gerações após Fidon de Corinto, não proibia mais a venda de propriedades, mas punia o vendedor com uma pena severa, a perda dos direitos.

Tais leis não nos devem surpreender. Basea-se a propriedade sobre o direito do trabalho, e o homem poderá renunciar à sua posse. Baseando-se sobre a religião, e ele não o poderá mais fazê-lo: um laço mais forte que a vontade humana o une à terra.

Além do mais, esse campo, onde está o túmulo, onde vivem os antepassados divinos, onde a família deve celebrar um culto ininterrupto, não é propriedade de apenas um homem, mas de toda uma família. Não é o indivíduo, que agora está vivo, que estabeleceu direitos sobre a terra, mas o deus doméstico. O indivíduo a tem apenas em depósito; ela pertence àqueles que estão mortos e aos que estão por nascer; forma um só corpo com a família, e não pode mais separar-se da mesma. Destacar uma da outra, é alterar o culto e ofender à religião. Entre os hindus, a propriedade, também baseada sobre o culto, era igualmente inalienável (COULANGES, 1961, p. 65).

Não conhece-se o direito romano senão a partir das Doze Tábuas; é claro que nessa época a venda de propriedades já era permitida. Mas há razões para pensar que, nos primeiros tempos de Roma, e na Itália antes da fundação de Roma, a terra era tão inalienável quanto na Grécia. Se não nos resta nenhuma testemunha dessa antiga lei, pelo menos se podem perceber pequenas mudanças que foram sendo introduzidas pouco a pouco.

A lei das Doze Tábuas (COULANGES, 1961, p. 66), deixando ao túmulo seu caráter inalienável, libertou o campo. Permitiu-se depois a divisão da propriedade, caso houvesse muitos irmãos, mas com a condição de se realizar nova cerimônia religiosa: somente a

religião podia dividir o que a religião havia outrora proclamado indivisível. Enfim, permitiu-se a venda das terras, mas para isso ainda eram necessárias algumas formalidades de caráter religioso. Essa venda não podia ser realizada senão na presença do libripens, e com todos os ritos simbólicos da mancipação.

Na Grécia vê-se algo análogo: a venda de uma casa ou de uma propriedade era acompanhada de um sacrifício aos deuses (COULANGES, 1961, p. 65). Parece que qualquer mudança de propriedade tinha necessidade de ser autorizada pela religião.

Se o homem não podia absolutamente, ou com muita dificuldade, desfazer-se da terra, com muito mais razão não o podiam privar dela contra sua vontade. A expropriação motivada pela utilidade pública era desconhecida entre os antigos. A confiscação não era praticada senão como consequência da pena de exílio (COULANGES, 1961, p. 67) isto é, quando um homem, despojado do título de cidadão, não podia mais exercer nenhum direito sobre o solo da cidade.

Em qualquer organização política, a segurança e a liberdade individual frequentemente entram em conflito, pois quanto mais livre é o indivíduo, mais desafio é para o organismo político proteger seus membros dos riscos. Ambos são valores preciosos desejados pela humanidade, mas equilibrá-los em uma comunidade é um desafio constante, resultando em tensão inevitável entre segurança e liberdade. Essa tensão entre a comunidade e a individualidade provavelmente nunca será resolvida completamente e persistirá por muito tempo (BAUMAN, 1999, p. 24).

A história da humanidade é marcada por um longo caminho em direção ao desenvolvimento social, econômico e político, frequentemente enfrentando crises, conflitos e revoluções motivadas pelo desejo de segurança, liberdade e igualdade de direitos. No próximo tópico, examinaram-se alguns movimentos históricos que desenvolveram para esse processo.

## 2.2 DOS FUNDAMENTOS DA SEGURANÇA JURÍDICA

Desde o início da civilização, os seres humanos moldaram suas relações interpessoais, aprimoraram suas habilidades e expandiram seu conhecimento. A necessidade de proteção, abrigo e segurança incentivou as pessoas a se agruparem em comunidades, estabelecendo a presença de responsabilidades e direitos recíprocos. Esse processo culminou na criação de Estados, como a polis grega, e posteriormente na evolução para sociedades mais complexas na Idade Média (ARISTÓLES, 2017, p. 199).

Nesse contexto, os líderes exerceram o poder em troca de proteção, estabelecendo

assim os alicerces para a formação do Estado. Nas fases iniciais, as famílias nas cidades-estado mantinham uma certa autonomia em seus assuntos, com o direito privado sendo desenvolvido pela própria comunidade, com pouca intervenção dos líderes.

A convivência na *polis* atribuía sentido e individualidade à própria existência do homem, a vida política o diferenciava como cidadão. Coube à filosofia platônica o estabelecimento dos alicerces da política como ciência e que somente o saber filosófico poderia conduzir a verdadeira justiça. A Politeia (COULANGES, 1961) utópica, como a cidade ideal, expõe por intermédio de diálogos como seria uma sociedade justa.

O legado romano agregou o direito jurisprudencial, com base nas atividades dos juízes e pretores, que gradualmente construíram *o jus civile e jus gentium + um jus?*, sobrepondo-se ao direito consuetudinário e contribuindo para a estabilidade das decisões.

De acordo Locke (2002, p. 159), com a transição da Antiguidade Greco-Romana para a Idade Média, a evolução da estrutura social deu origem a diversas composições culturais que moldaram sociedades distintas. Durante a Idade Média, surgiram os feudos, um sistema político, econômico e social que estratificou a sociedade em nobres, clérigos e camponeses. Os camponeses, em busca de proteção, renunciaram de parte de sua liberdade e proteção ligada à terra.

Esse período desempenhou um papel importante na história europeia, culminando na formação dos estados europeus e no advento do Absolutismo Monárquico, no qual o poder político se concentrou nas mãos do monarca. O crescimento econômico, o florescimento das cidades e o surgimento da burguesia levaram à substituição do sistema feudal pelo mercantilismo e à reconfiguração da organização social. Os filósofos e teóricos políticos contratualistas buscaram explicar essa nova estrutura social e política (LOCKE, 2002, p. 159).

Nesse período medieval, desempenhou-se um papel central no desenvolvimento da Europa, culminando na formação dos estados europeus e no fortalecimento das monarquias portuguesa, espanhola, francesa e inglesa. Durante esse tempo, surgiu o Absolutismo Monárquico como um sistema político caracterizado pela concentração do poder nas mãos do monarca, que detinha autoridade soberana para promulgar leis, arrecadar tributos e mobilizar exércitos nacionais.

O crescimento econômico e o florescimento das cidades, juntamente com a transição do feudalismo para o mercantilismo, deram origem à burguesia e a uma nova organização social. Teóricos políticos se dedicaram a explicar essa nova estrutura, destacando as ideias iniciais sobre o Estado formuladas pelos filósofos e teóricos políticos

conhecidos como contratualistas (LOCKE, 2002, p. 159).

Defendeu Thomas Hobbes (2003), que os seres humanos viviam em um estado de natureza caracterizado pela 'guerra de todos contra todos'. Ele argumentava que a paz só poderia ser alcançada se as pessoas concordassem em se submeter a um poder absoluto e centralizado, que ele chamou de Leviatã.

John Locke (2002, p. 159), contrasta com Hobbes ao defender a liberdade como justificção para o Estado Moderno. Locke acredita que os indivíduos são naturalmente livres e que o governo deve ser consentido pelos governados. Ele argumenta que as pessoas se unem na sociedade para garantir uma vida confortável, segura e pacífica, protegendo suas propriedades e segurança, em oposição ao modelo absolutista. Locke utiliza o termo propriedade para abranger vida, liberdades e posses.

Locke (2002, p. 60) propõe que uma solução adequada para a sociedade envolva a criação de um governo responsável para proteger os direitos naturais, garantir a segurança interna e externa, bem como resolver conflitos. Esse governo deve operar com base em leis permanentes conhecidas pelo povo, com a resolução de disputas conduzida por juízes imparciais que aplicam essas leis. A força da comunidade deve ser usada apenas para garantir a aplicação dessas leis dentro da sociedade e para proteger contra ameaças estrangeiras.

A busca pela segurança e a evolução da sociedade ocidental sempre estiveram ligadas à construção do Estado de Direito (NEVES, 2005, p.413). Seguindo o raciocínio, Rousseau (2002, p. 72), com suas ideias inovadoras, propôs um novo contrato social que enfatizava a preservação da liberdade individual e a busca pelo bem comum. Isso influenciou os movimentos de transformação social e as revoluções do século XVIII, incluindo a Revolução Francesa, que marcou a transição do Estado Absolutista para o Estado Liberal.

A Revolução Francesa buscou eliminar as divisões de classes na sociedade, resultando em um sistema jurídico igualitário para toda a Nação, atualizando o antigo sistema de direitos diferenciados para plebe, nobreza e clero (REALE, 2002. p.152).

No continente norte-americano, os ideais iluministas de liberdade e igualdade levaram à revolta das treze colônias, resultando na Declaração de Direitos da Virgínia e na Declaração de Independência dos Estados Unidos em 1776 (DE GIORGI, 2017, p. 46).

Essas visões históricas são essenciais para compreender a importância da segurança jurídica como um direito fundamental no Estado de Direito. Um traço comum nas revoluções modernas é a positivação de direitos e garantias individuais e coletivas, e os direitos fundamentais são uma conquista importante da sociedade moderna, garantindo que a evolução da sociedade não retroceda.

A ideia de segurança como uma necessidade inerente à natureza humana tem sido presente ao longo da história, desde a Carta Magna Inglesa (1215), que se distribuía como bases para a proteção das liberdades e a segurança jurídica, limitando o poder do monarca. (PÉREZ LUÑO, 2000, p. 26)

Na era moderna, a segurança passou a ser reconhecida como um direito fundamental, destacada nos artigos um e três da Declaração de Direitos da Virgínia<sup>1</sup> e no artigo dois da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão<sup>2</sup>. Posteriormente, a Declaração de 1793, durante a Revolução Francesa, fortaleceu a definição de segurança no artigo oito, identificando-a como um dos direitos sagrados e inalienáveis ao lado da igualdade, liberdade e propriedade.

No que diz respeito à sua formalização legal, mais adiante, a segurança foi mais precisamente delineada no artigo oito da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1793, durante a Revolução Francesa, marcando uma espécie de renovação do contrato social.

O preâmbulo desta declaração expressa a resolução do Povo em proclamar os direitos sagrados e inalienáveis, especificamente mencionando no artigo dois:

II - Estes direitos são a igualdade, a liberdade, a segurança e a propriedade francesa". A partir do conteúdo do artigo VIII, que descreve a segurança como a proteção conferida pela sociedade a cada um de seus membros para preservar suas pessoas, direitos e propriedades, podemos identificar uma forma de direito fundamental à segurança (FERREIRA FILHO, 2016, p. 62).

Por outro lado, a segurança jurídica se torna um valor fundamental no Estado de Direito, uma vez que o capitalismo e o liberalismo exigem certeza, previsibilidade, legalidade e imparcialidade nas relações jurídicas e na ação do Estado. (TORRES, 2005, p. 3)

No início do século XX, o modelo de aplicação do Direito vigente no Estado Liberal começou a ser questionado devido à observação de que os juízes não aplicavam as normas de

<sup>1</sup> Em 12.06.1776, Declaração de Direitos de Virgínia, Artigo 1º - Todos os homens nascem igualmente livres e independentes, têm direitos certos, essenciais e naturais dos quais não podem, pôr nenhum contrato, privar nem despojar sua posteridade: tais são o direito de gozar a vida e a liberdade com os meios de adquirir e possuir propriedades, de procurar obter a felicidade e a *segurança*; Artigo 3º - O governo é ou deve ser instituído para o bem comum, para a proteção e segurança do povo, da nação ou da comunidade. Dos métodos ou formas, o melhor será que se possa garantir, no mais alto grau, a felicidade e a *segurança* e o que mais realmente resguarde contra o perigo de má administração. Disponível em: <http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antiores-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-bom-povo-de-irg%C3%A9-1776.html>. Acesso em: 13 outubro. 2023.

<sup>2</sup> Em 26.08.1789, Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, Artigo 2º - O fim de toda a 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. Disponível em: <http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antiores-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-homem-e-do-cidadao-1789.html>. Acesso em 13 out 2023.

maneira totalmente imparcial. Essa observação levou à conclusão de que a interpretação "correta" é, na realidade, uma "ficção" usada pela documentação tradicional para consolidar o ideal de segurança jurídica (KELSEN, 2009, p. 396)

A grande conquista do Estado de Direito foi a sujeição da monarquia absolutista à lei, que, no Estado Democrático de Direito (MORAES, 2016, p.6), emana da vontade popular. Com a institucionalização do poder, a soberania passa a ser da própria organização estatal. A segurança jurídica é um conceito fundamental na ordem jurídica, relacionado à necessidade moderna de estabilidade nas relações legais. A legislação deve estabelecer regras que permitam aos cidadãos realizar atos jurídicos com previsibilidade e confiança nos efeitos fornecidos pelo sistema legal (CANOTILHO, 2003, p. 257).

Conforme ensinamentos de Godoy (2016, p.3), o tema segurança jurídica avança por caminhos heteroformes em direções jamais imaginadas pelos juristas, agregando concepções diversas em todas as ciências nas suas interdisciplinaridades com o Direito. Não é fácil analisar historicamente o problema da segurança jurídica, conquanto, um ordenamento que não há tem, prevalece a insegurança e como causa consequente, a ruptura do sistema social.

A segurança é necessidade fundamental na vida humana em sociedade, necessidade das mais urgentes e primitivas e que resulta da própria condição do homem como ser mais fraco e desprotegido, que é um anseio profundo de proteção o acompanhada por toda a existência e para satisfazê-lo, recorre de uma parte à magia, à ciência e à técnica, como proteção contra as forças naturais, e recorre de outra parte, ao sistema jurídico, entre os quais o direito, para proteger-se nas relações com os outros homens(GODOY, 2016, p.3).

A segurança jurídica é um elemento fundamental no Direito, essencial para evitar o arbítrio, garantir a igualdade e estabelecer um ordenamento jurídico confiável. Ela se tornou um princípio normativo essencial em todos os sistemas legais, influenciada pela filosofia contratualista e iluminista, que viu como um motivo fundamental para a existência da sociedade e da lei.

Sob o Estado de Direito, a observância estrita da lei é importante e a segurança jurídica (BOBBIO, 2010, p.150) é reconhecida como o valor mais importante, garantindo a proteção das expectativas legais dos cidadãos e prevenindo arbitrariedades do Estado. Portanto, a segurança jurídica é um direito fundamental que desempenha um papel fundamental em qualquer sistema jurídico, especialmente nos Estados de Direito.

Enfatizou MacCormick, que o Estado de Direito prevalece quando a lei é rigorosamente seguida, trazendo grandes benefícios para as sociedades que o adotam. Ele considera o Estado de Direito como essencial para garantir a segurança das expectativas legais

e proteger os cidadãos contra possíveis abusos do Estado, destacando a segurança jurídica como o valor mais importante nesse contexto (MACCORMICK, 2005, P. 287).

A Constituição espanhola coloca a segurança jurídica no mesmo patamar de valores como justiça e liberdade, com o artigo nono destacando-a como um princípio, o que leva a doutrina espanhola a considerá-la um valor superior. Perez Luño argumenta que a segurança jurídica não é apenas um componente intrínseco do sistema jurídico, mas um valor que atinge sua plena dimensão operativa no Estado de Direito (ESPAÑA, 1978).

Comparativamente, a Constituição Brasileira também enfatiza a importância da segurança, com outros valores, como liberdade e justiça, como elementos supremos da sociedade em um Estado Democrático.

A evolução histórica dos direitos fundamentais mostra que, partindo de uma base jusnaturalista, eles trouxeram elementos intrínsecos ao Estado de Direito devido a reivindicações concretas resultantes de injustiças e reconhecidas dos direitos fundamentais, refletindo as conquistas políticas ao longo do desenvolvimento da sociedade (SARLET, 2017, p. 54).

Nesse cenário, é relevante ressaltar o ensino de Paulo Otero:

O fundamento da ordem jurídica, se é certo que encontra sempre na Constituição formal uma síntese axiológica-teleológica reveladora da ideia de Direito vigente numa determinada comunidade, a verdade é que essa síntese traduz apenas uma presunção de referências de um Direito Justo, nunca excluindo, [...] o apelo a uma dimensão de princípios fundamentais e valores suprapositivos revelados pela 'consciência jurídica geral' e decorrentes da centralidade da pessoa humana e da sua inalienável dignidade como razão de ser da sociedade, do Estado e do Direito (OTERO, 2003, p. 25).

No contexto do movimento constitucionalizador, diversos movimentos constitucionais surgem em diferentes contextos históricos, geográficos e culturais. Segundo a lição de Canotilho, o constitucionalismo é uma teoria normativa da política, destacando a importância do governo limitado na garantia dos direitos como parte fundamental da organização política de uma comunidade (CANOTILHO, 2003, p. 52).

O constitucionalismo moderno, em sua abordagem histórica e descritiva, surgiu no século XVIII, questionando as estruturas tradicionais do domínio político e promovendo a criação de uma nova forma de organização e fundamentação do poder político. Isso culminou na definição moderna da Constituição como um documento escrito que ordena racionalmente a comunidade política, declara liberdades e direitos, e estabelece limites ao poder político (CANOTILHO, 2003, p. 53).

As constituições modernas incorporam o conceito de Estado de Direito, que implica

um governo regido pelas leis e não pelos indivíduos. As constituições desempenham um papel estrutural na organização do poder, estabelecendo um pacto de conformidade tanto para a população como para os governantes. Esta pesquisa se concentra na compreensão da segurança jurídica no contexto registral, sem aprofundar na evolução do Estado de Direito.

Neste ponto, é fundamental enfatizar a ligação estreita entre o Estado de Direito e a segurança, como salientado por Humberto Ávila, que afirma que "O Estado de Direito é sinônimo de segurança, ou então não se configura como Estado de Direito". (ÁVILA, 2013, p. 213)

De acordo com a afirmação de Canotilho:

O homem necessita de *segurança* para conduzir, planificar e conformar autónoma e responsabilmente a sua vida. Por isso, desde cedo se consideram os princípios da *segurança jurídica* e da *proteção da confiança* como elementos constitutivos do Estado de Direito(CANOTILHO, 2003, p. 257).

A ligação entre as concepções de segurança e confiança na Teoria dos Sistemas é relevante nesta pesquisa. Segundo a Febbrajo, na visão de Luhmann, a regulação jurídica é como um instrumento para “generalizar expectativas” e conectar os atores sociais ao sistema jurídico. Isso cria um quadro de referência que sustenta as expectativas individuais e reduz a complexidade das possibilidades de ação oferecidas pelo meio ambiente (ÁVILA, 2013, p. 214).

Outro conceito significativo na teoria de Luhmann (2016, p.59) é a confiança, sendo a base do sistema legal. A confiança se apoia na lei na totalidade e permite a atuação no presente com base em expectativas futuras, já que as modalidades de confiança são limitadas pelos riscos permitidos pela lei.

A conexão entre o Estado de Direito e a segurança é evidente, pois o princípio da segurança jurídica, como afirmado por Carrazza (2009, p. 43), está ligado ao Estado Democrático de Direito e visa proteger as justas expectativas das pessoas. Ele proíbe a adoção de medidas que possam frustrar a confiança depositada pelas pessoas nas normas jurídicas em vigor.

O princípio da segurança jurídica visa proteger e preservar as expectativas legítimas das pessoas, impedindo a adoção de ações legislativas, administrativas ou judiciais que possam minar a confiança depositada nas leis em vigor. É o que se passa a estudar no próximo item.

### 2.2.1 O princípio da segurança jurídica

O princípio da segurança jurídica desempenha um papel estabilizador nas relações sociais, garantindo a confiança dos cidadãos no ambiente regulado e estabilidade ao mercado e ao tráfego jurídico.

No contexto da pesquisa, a confiança na informação fornecida pelo sistema registral imobiliário é essencial, pois certifica a titularidade da propriedade e de outros direitos reais sobre imóveis, facilitando as transações no mercado imobiliário.

Além disso, a pesquisa explora a abordagem da Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann sobre o tema da confiança, destacando a relação importante entre o princípio da segurança jurídica e a confiança (LUHMANN, 2016, p.59).

O princípio da segurança jurídica pode ser decomposto em duas dimensões, objetiva e subjetiva, que envolve a limitações à retroatividade dos atos do Estado, a proteção de direitos adquiridos, atos jurídicos perfeitos e coisa julgada, aspectos incorporados nas constituições, incluindo a Constituição Federal de 1988 e constituições anteriores.

No Brasil, o princípio da segurança jurídica teve seus fundamentos estabelecidos na Constituição do Império de 1824, que dinamizou a irretroatividade das leis e a proteção dos direitos adquiridos. Esse princípio ocorreu constantemente nas constituições posteriores, inclusive a de 1988, na qual foi expressamente considerado no preâmbulo como um objetivo do Estado Democrático de Direito. Além disso, na seção dos direitos e garantias fundamentais, a segurança jurídica é reconhecida como um direito subjetivo<sup>3</sup>:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXXVI – a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada (BRASIL. [Constituição (1988)].

No direito comparado, destaca-se a distinção entre o princípio da segurança jurídica, relacionado à estabilidade das relações jurídicas (aspecto objetivo), e o princípio da proteção à confiança, associado ao aspecto subjetivo Canotilho ,(2003, p. 257). A proteção legal não visa apenas à “aparência de legitimidade” de atos do Poder Público, mas à confiança de que tais atos geram nas pessoas.

Canotilho ( 2003, p. 257), enfatiza que a segurança jurídica, como parte essencial do Estado de Direito, inclui componentes subjetivos relacionados à previsibilidade e calculabilidade dos indivíduos quanto aos efeitos legais dos atos do poder público:

---

<sup>3</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade [...]. (BRASIL, 1988).

O indivíduo tem como direito poder confiar em que aos seus actos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições ou relações jurídicas alicerçados em normas jurídicas vigentes e válidas por esses actos jurídicos deixados pelas autoridades com base nessas normas se ligam os efeitos jurídicos previstos e prescritos no ordenamento jurídico (CANOTILHO, 2003, p. 257).

Pode-se observar que um nível básico de segurança jurídica será garantido somente quando o Direito também proporcionar proteção à confiança do indivíduo na ordem jurídica, especialmente na ordem constitucional em vigor.

### 2.2.2 O princípio da proteção à confiança

O princípio da segurança jurídica, originado na jurisprudência alemã<sup>4</sup> e influenciado pelo direito comunitário europeu, engloba a parte objetiva do conceito, enquanto a parte subjetiva é representada pelo princípio da proteção à confiança no Direito Alemão ou proteção à confiança legítima no direito comunitário europeu (SILVA, 2003, p. 39).

A distinção entre esses princípios é explicada detalhadamente por Humberto Ávila (2013), que conclui que:

O princípio da segurança jurídica qualifica, sob um ângulo macrojurídico, uma norma objetiva, abstrata e protetiva de interesses coletivos, servindo como instrumento de proteção do ‘conjunto de confianças’ no ordenamento jurídico, ao passo que o princípio da proteção da confiança representa uma aplicação reflexiva, subjetiva e concretamente orientada do princípio objetivo da segurança jurídica, sendo um veículo de proteção ‘de uma confiança’. O princípio da segurança jurídica revelaria, assim, a face geral da segurança jurídica protegendo o interesse de todo, apesar, eventualmente, do interesse de todos. O primeiro seria vinculado, portanto, à justiça geral; enquanto o segundo, à justiça individual<sup>5</sup> (ÁVILA, 2013, p.368-369).

<sup>4</sup> O princípio da proteção à confiança começou a firmar-se a partir de decisão do Superior Tribunal Administrativo de Berlim, de 14 de novembro de 1956, logo seguida por acórdão do Tribunal Administrativo Federal (BverwGE), de 15 de outubro de 1957, gerando uma corrente contínua de manifestações jurisprudenciais no mesmo sentido. Na primeira dessas decisões tratava-se da anulação de vantagem prometida a viúva de funcionário, caso se transferisse de Berlim Oriental para Berlim Ocidental, o que ela fez. Percebeu a vantagem durante um ano, ao cabo do qual o benefício lhe foi retirado, ao argumento de que era ilegal, por vício de competência, como efetivamente ocorria. O Tribunal, entretanto, comparando o princípio da legalidade com o da proteção à confiança, entendeu que este incidia com mais força ou mais peso no caso, afastando a aplicação do outro. O princípio da segurança jurídica (proteção à confiança) no direito público brasileiro e o direito da administração pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei nº 9.784/99). Revista da PGE: Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, v. 27, n. 57, semestral. Jun. 2003, p. 40.

<sup>5</sup> O princípio da confiança é diferenciado do princípio da segurança jurídica pelos seguintes critérios: (a) âmbito normativo – enquanto o princípio da segurança jurídica diz respeito ao ordenamento jurídico como um todo, focando o âmbito macrojurídico, o princípio da confiança legítima relaciona-se com um aspecto normativo do ordenamento jurídico, enfatizando um âmbito microjurídico; (b) âmbito pessoal – enquanto o princípio da segurança jurídica representa uma norma objetiva, não necessariamente vinculada a um sujeito específico, o princípio da confiança legítima protege o interesse de uma pessoa específica; (c) nível de concretização – enquanto o princípio da segurança em seu desfavor, o princípio da proteção da confiança só é utilizado com a finalidade de proteger os interesses daqueles que se sentem prejudicados pelo exercício passado de liberdade juridicamente orientada. (ÁVILA, 2013, p.368-369).

O autor alerta para a necessidade de harmonização entre os princípios da segurança jurídica e da proteção à confiança, que envolve a produção de mais segurança do que a insegurança. Ele destaca que o princípio da proteção à confiança exige a demonstração de requisitos específicos (base da confiança, exercício e frustração da confiança) por meio de provas concretas em processos judiciais detalhados (ÁVILA, 2013, p.368-369).

Além disso, a segurança jurídica possui dois sentidos: um relacionado à função do Direito de criar uma ordem consistente e segura, e outro relacionado à instrução e determinação do sentido das normas para garantir a segurança do Direito.

No aspecto objetivo, a segurança jurídica exige a continuidade do Direito, enquanto na dimensão subjetiva, envolve a proteção da confiança do cidadão na estabilidade da ordem jurídica e de suas próprias posições jurídicas. O princípio da proteção à confiança é importante para verificar a legitimidade constitucional das leis e atos retroativos, uma vez que a irretroatividade desses atos visa proteger a confiança do cidadão na estabilidade de suas posições jurídicas e do próprio sistema jurídico.

Assim também, o princípio da proteção à confiança está intimamente relacionado ao princípio da boa-fé, sendo um dos elementos materiais deste último. O princípio da boa-fé<sup>6</sup> tem impactos significativos no Sistema Registral Brasileiro, especialmente na proteção de terceiros de boa-fé que confiam nas informações fornecidas pelo Registro de Imóveis.

Essas informações, revestidas de presunção legal de veracidade, são essenciais para gerar confiança e proporcionar a segurança jurídica necessária à manutenção da estabilidade nas transações imobiliárias.

Humberto Ávila (2013, p. 118), abordou a segurança jurídica sob vários aspectos, começando por defini-la como um princípio que prescreve a busca de um estado de confiabilidade e calculabilidade no ordenamento jurídico, garantindo que os cidadãos possam agir conforme o Direito, planejado seu futuro com autonomia e sem surpresas.

Além de ser um princípio, a segurança jurídica é um valor fundamental do Estado de Direito e um elemento intrínseco a uma definição metalinguística relacionada ao Direito como características históricas.

Sob o prisma de norma-princípio, a segurança jurídica pode ser vista como uma prescrição normativa que determina o que é permitido, proibido ou obrigatório de forma direta, ou indireta nos seguintes termos:

[...] a segurança jurídica diz respeito a um estado de coisas que deve ser buscado mediante a adoção de condutas que produzem efeitos que contribuem para a sua

---

<sup>6</sup> Conforme art. 1.245, e seus parágrafos, do Código Civil Brasileiro, Princípio da Fé Pública Registral.

promoção. O emprego da expressão 'segurança jurídica' denota, pois, um *juízo prescritivo* a respeito daquilo que deve ser buscado de acordo com *determinado ordenamento jurídico*. A expressão 'a eficácia das decisões judiciais deve ser garantida' ilustra esse sentido. A segurança jurídica, nessa concepção, não significa a possibilidade de alguém prever as consequências jurídicas de fatos ou de comportamentos, mas sim a prescrição para alguém adotar comportamentos que aumentem o grau de previsibilidade. (grifos do autor) (ÁVILA, 2013, p. 118).

Neste trecho, destaca-se a explicação da abordagem da segurança jurídica com as disposições das normas estruturantes do sistema registral brasileiro, especificamente a Lei dos Registros Públicos e a Lei 8.935/94, que procuram garantir a publicidade, desvantagens, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

A jurídica pode estar relacionada a um estado de fato, ou seja, a uma realidade concreta que pode ser verificada. No contexto do sistema registral imobiliário, isso se refere às informações sobre a propriedade comunicadas pelo registrador por meio da emissão de uma certidão. Quando os indivíduos investem nessas informações, podem planejar suas ações com base em um conjunto limitado de possibilidades, exigindo a complexidade social.

Essa confiança na segurança jurídica, derivada do conteúdo da certidão do registro, é fundamental para reduzir a complexidade social, e a proteção da confiança desempenha um papel na relação entre o sistema registral imobiliário e o terceiro de boa-fé. Essa proteção da confiança é um princípio presente em diversas áreas do sistema jurídico, sob diversas designações, mas com o mesmo fundamento de garantir a segurança jurídica.

Essas disposições também são evidenciadas em outras áreas do sistema jurídico, como a teoria do "funcionário de fato" no Direito Administrativo, bem como na Lei 9.868/1999 e na Lei 9.882/1999, que permite a restrição dos efeitos da declaração de inconstitucionalidade com base em razões de segurança jurídica.

Além disso, a Emenda Constitucional 45, promulgada em 2004, introduziu de forma dinâmica o artigo 103-A na Constituição, estabelecendo o uso obrigatório de súmulas vinculantes para uniformizar decisões judiciais repetitivas em questões constitucionais. Isso reflete a influência da teoria dos precedentes, comuns nos sistemas da *common law*, que enfatizam a proteção da confiança das partes envolvidas na jurisdição, em paralelo com a independência judicial.

Essa evolução do sistema jurídico brasileiro mostra a coexistência da independência judicial e da proteção da confiança dos jurisdicionados como princípios compatíveis, enfatizando a importância de garantir a estabilidade jurisprudencial em nome da proteção da confiança dos cidadãos.

Segurança, de acordo com Giorgi (2008, p. 40), é vista como uma alternativa ao risco.

Ela representa um horizonte distante que avalia o nível de risco. No esquema de risco/segurança, criticado pelo autor, a segurança é considerada uma condição artificial de estabilidade e certeza, assumida como algo racional. Portanto, o risco é visto como uma forma de ameaça à realidade, e na ausência dessa ameaça, a ordem continuaria a existir:

A realidade transcorreria normalmente. Os eventos, o agir, seriam coordenados segundo as expectativas, regulados segundo as previsões e os programas. Em outras palavras: aquilo que se procura realizar poderia ser realizado de modo, digamos, racional. O risco, se verificado, rompe tal ordem. Rompe as conexões entre seus elementos e a continuidade temporal que os mantém agrupados. O risco estabeleceria diferenças entre passado e futuro. Essas diferenças seriam superadas pela capacidade racional de representar o futuro e agir casualmente para sua realização. O estado de conservação dessas condições do agir chama-se segurança (GIORGI, 2008, p.39- 40).

Nessa perspectiva, a segurança é valorizada positivamente, enquanto o risco é considerado negativo. O autor critica essa visão porque acredita que o risco não é algo real ou um dado objetivo, mas sim a possibilidade de um evento prejudicial que poderia ter sido evitado por meio de uma decisão diferente (GIORGI, 2008, p.39- 40)

O conceito de risco refere-se a perigos futuros planejados no presente, frequentemente relacionados ao progresso da civilização. O risco tem duas faces, representando tanto oportunidade quanto perigo.

### 2.3 A CONFIANÇA NA TEORIA DOS SISTEMAS

A confiança desempenha um papel fundamental na existência humana e na sociedade, auxiliando na redução da complexidade e da incerteza da vida moderna. A Teoria dos Sistemas Sociais, desenvolvida por Niklas Luhmann, explora como a sociedade lida com essa complexidade crescente, com a confiança sendo um mecanismo importante para reduzi-la (LUHMANN, 2016, p. 42).

Nessa teoria, a sociedade é vista como composta por comunicações, onde os seres humanos são apenas meios de comunicação. A sociedade moderna é altamente complexa devido às inúmeras possibilidades de ação e experiências disponíveis. Para lidar com essa complexidade, a sociedade cria sistemas, que são linguagens ou modelos autoproduzidos por meio da comunicação.

Luhmann argumenta que os sistemas ordenam a complexidade, selecionando entre as inúmeras alternativas disponíveis (LUHMANN, 2016, p. 42). Quando uma complexidade se torna excessiva para a estrutura de um sistema, ocorre a autodiferenciação, que é uma mudança no sistema para aumentar a complexidade.

A sociedade moderna é funcionalmente diferenciada, o que significa que é estruturada com base nas funções desempenhadas por subsistemas<sup>7</sup> em vez de posições hierárquicas. Essa diferenciação funcional é um resultado da evolução social em relação às sociedades hierárquicas.

A confiança desempenha um papel importante na redução da complexidade e na tomada de decisões em sistemas altamente complexos, contribuindo para a ordem social. A complexidade e a diferenciação funcional são características essenciais da sociedade moderna, e a confiança ajuda a enfrentar esses desafios:

Assim, cada subsistema funcional (por exemplo, o subsistema político, o econômico, o jurídico, o educacional, o científico etc.) desempenhará uma função específica e o fará a partir de uma estrutura que se baseia num código binário que lhe é próprio e, ademais, exclusivo. Diante disso, cada subsistema funcional somente poderá observar a sociedade a partir de sua função, o que obsta qualquer possibilidade de um subsistema específico postular prerrogativas de qualquer ordem sobre os demais. Não há desse modo, como pretender que um determinado sistema se arrogue numa posição privilegiada em relação aos demais. É por essa razão que a sociedade moderna será descrita como funcionalmente fragmentada, utilizar um termo mais preciso, policontextual, pois admitirá inúmeras codificações com validade simultânea (BERTALANFFY, 2010, p. 240-245).

Niklas Luhmann, em sua Teoria dos Sistemas Sociais (VILLAS BÔAS FILHO, 2006, p. 93), analisa a complexidade moderna da sociedade, destacando que os subsistemas (como economia, política e direito) estão cada vez mais divididos em partes, e também há diferenciação interna nesses subsistemas. Isso contrasta com sociedades antigas e hierarquizadas, onde a complexidade era estruturada de forma diferente.

Luhmann interpreta a sociedade a partir da comunicação, considerando a comunicação como o elemento fundamental dos sistemas sociais. Isso representa uma ruptura em relação às teorias clássicas que se baseiam na ideia de que uma sociedade é composta por pessoas ou relações entre pessoas. Para Luhmann, a comunicação é a capacidade de operar seletivamente e é essencial para a autorreprodução dos sistemas sociais (VILLAS BÔAS FILHO, 2006, p. 93)

A comunicação é vista como uma síntese de informação, ato de comunicação e compreensão. Os sistemas operam e observam com base em suas distinções constitutivas e

---

<sup>7</sup> O conceito de sistema descrito de forma simplificada como um complexo de elementos unidos por alguma forma de interação ou interdependência, segundo Ludwing Von Bertalanffy, 'sistema' abrange um conjunto de elementos (os subsistemas ou subunidades) interrelacionados que interagem no desempenho de uma função. Pode-se ilustrar com o "sistema judicial" ou 'sistema judiciário', termo que designa o conjunto das estruturas necessárias à realização da Justiça e que, apesar de estar diretamente ligado à função do Poder Judiciário, não exclui a participação de outras estruturas essenciais à Justiça; de se referenciar 'sistema de justiça', como todas as instituições que devem trabalhar sob as perspectivas do respeito ao Estado de Direito, compondo-se de diferentes órgãos e instituições tanto nos Poderes Executivo e Judiciário, que se articulam nos três níveis de governo.

códigos binários próprios. Por exemplo, o direito opera com a distinção lícito/ilícito. Comunicar implica funcionários que afetam a complexidade social e solucionar problemas específicos da sociedade.

Ainda nesse contexto, para Luhmann (VILLAS BÔAS FILHO, 2006, p. 123) também diferencia os sistemas psíquicos e os sistemas sociais. Os sistemas psíquicos baseiam-se na consciência, enquanto os sistemas sociais têm a comunicação como forma de operação. Os seres humanos são vistos como a unidade sintética de sistemas psíquicos e orgânicos, localizada no entorno da sociedade. Essa abordagem permite uma análise imparcial da relação entre seres humanos e sociedade.

O direito tem a função de comandar condutas e solucionar conflitos. A manutenção das expectativas normativas envolve uma coerência de condutas, garantindo que as pessoas se comportem em conformidade com as normas. Quando as expectativas normativas são frustradas, a função do direito é garantir o respeito a essas normas, garantindo a normalidade social de condutas.

Esses conceitos da Teoria dos Sistemas Sociais de Luhmann têm implicações significativas para a compreensão do funcionamento da sociedade e do direito na sociedade moderna (ROCHA, 2013, p. 37).

Analisando essa função do direito, é possível afirmar que ele desempenha o papel de facilitador do progresso social. É evidente que o componente legal oferece contribuições a outros sistemas, como o econômico, para aumentar a probabilidade de as pessoas efetuarem seus pagamentos e cumprirem suas obrigações contratuais.

Em síntese, o sistema jurídico efetivamente adota uma perspectiva cíclica, fundamentada na constante troca de informações entre todos os elementos do sistema jurídico e seu ambiente, permitindo a proteção de sua capacidade de adaptação. Portanto, “a lei, como entidade viva, é capaz de se renovar e persistir através de mudanças autônomas, a fim de se ajustar às continuamente demandas de uma sociedade em constante evolução.” (LIMA, 2012, p. 4.)

Isso se torna evidente diante dos desafios apresentados pela era digital, que aumentam a complexidade do ambiente e exigem que o sistema jurídico ajuste suas estruturas para enfrentar esse novo cenário.

#### 2.4 A CONFIANÇA COMO ELEMENTO REDUTOR DA COMPLEXIDADE

A Lei 6.015/73, que organiza o Sistema Registral Brasileiro, tem como finalidade principal conferir benefícios, segurança e eficácia aos atos jurídicos que regulamentam. A

segurança jurídica desempenha um papel fundamental no Estado de Direito, proporcionando previsibilidade e calculabilidade aos cidadãos em relação aos efeitos legais de suas ações baseadas em normas jurídicas.

Essa confiança a ordem jurídica é essencial para o sistema registral imobiliário, onde as pessoas devem obter informações precisas sobre um imóvel por meio do Registro de Imóveis Local antes de realizar uma transação (CANOTILHO, 2003, p. 257).

A proteção de terceiro de boa-fé está intimamente ligada à confiança nas informações fornecidas pelo sistema registral, permitindo que os detalhes se ajam com base em expectativas realistas. Esse sistema legal é fundamental para a segurança e proteção dos direitos de propriedade.

Do ponto de vista sociológico, surge a confiança como uma resposta a situações arriscadas e se distingue da segurança, que envolve expectativas seguras. A evolução social levou à necessidade de sistemas que exigem segurança para participação e confiança para aproveitar oportunidades. À medida que a sociedade passou da estratificação para a diferenciação funcional, o acesso a sistemas funcionais depende de segurança, não há confiança. No entanto, os grandes sistemas funcionais independentes de ambos para funcionar especificamente. A falta de segurança pode levar à insatisfação e alienação, enquanto a falta de confiança afeta decisões importantes das pessoas. O registro imobiliário, ao fornecer informações confiáveis, desempenha um papel essencial no ambiente de negócios da economia moderna (LUHMANN, 2016, p. 94-107).

Em uma sociedade de economia de mercado com diversas opções de conduta, o Direito desempenha o papel de garantir expectativas normativas e direitos. No contexto de transações de propriedade, o Registro Imobiliário garante a confiabilidade das informações, permitindo que as transações ocorram, inclusive em contratos complexos (CAMPILONGO, 2014, p. 86).

O desenvolvimento da sociedade criou oportunidades e riscos modernos em igual medida, exigindo confiança em sistemas e instituições. A confiança nas instituições, como o sistema jurídico que sustenta os contratos (CAMPILONGO, 2014, p. 86), é fundamental para a confiança pessoal na sociedade. Diversos sistemas peritos e fichas simbólicas (BECK, 2000, p. 37) desempenham um papel importante na confiança, permitindo o funcionamento de áreas complexas do dia a dia.

A confiança em sistemas abstratos contribui para a segurança cotidiana, que envolve um equilíbrio entre confiança e risco aceitável. Riscos são possibilidades de eventos futuros que tornam presente um estado do mundo que ainda não existe, sem determinação temporal,

social ou espacial.

O risco, conforme a definição de Beck (2000, p. 15-16), refere-se às possibilidades de eventos futuros que introduzem um estado do mundo que ainda não existe, sem uma determinação temporal, social ou espacial, sendo uma alternativa especulativa.

Nas últimas décadas, os estudos sobre confiança aumentaram em importância, possivelmente relacionados ao crescimento do risco na vida coletiva, especialmente no contexto da sociedade pós-moderna, que responde ao risco autodestrutivo com instituições externas para a gestão do risco. A confiança desempenha um papel essencial na redução da complexidade da sociedade, sendo considerada fundamental para a estabilidade das interações sociais. A confiança opera em três dimensões: pessoal, social e sistêmica. A dimensão pessoal envolve a confiança na própria capacidade de confiança, necessária para a interação social (LUHMANN, 2016, p. 65 e segs.)

A dimensão social é um pré-requisito para a existência da sociedade, permitindo interações resultantes com base na reciprocidade das expectativas e familiaridade.

A dimensão sistêmica diz respeito à confiança em sistemas abstratos, como instituições, que fornecem a base para a ação na sociedade. A confiança interpessoal, nessa perspectiva, é específica para um agente e contexto, variando conforme a situação (LUHMANN, 2016, p. 74). A terceira dimensão da confiança, denominada confiança sistêmica, é a que mais interessa na pesquisa, pois envolve expectativas generalizadas em sistemas e organizações. Essa dimensão se desenvolveu em resposta à complexidade crescente da sociedade, que gerou mecanismos de comunicação simbolicamente generalizados. Esses mecanismos, como a verdade, o amor, o poder e o dinheiro, ajudam a transmitir as escolhas feitas por um indivíduo de forma pertinente a outros (LUHMANN, 2016, p. 82).

A confiança sistêmica é baseada na confiança de que as pessoas depositam esses mecanismos e sistemas, em vez de indivíduos específicos. Por exemplo, a confiança no sistema monetário se desenvolve automaticamente através da experiência contínua de uso do dinheiro. Isso proporciona uma garantia abstrata de liberdade, permitindo escolher com quem, com que objeto e em quais condições fazer trocas. A transição da confiança pessoal para a confiança no sistema facilita o processo de aprendizagem, mas torna o controle mais difícil.

Uma vez institucionalizada, a confiança sistêmica cria uma espécie de certeza equivalente, tornando a situação rotineira e normal, com escolhas que não excluem reflexão consciente, uma vez que a decepção se torna rara nesse contexto. Isso demonstra como a confiança nas instituições e sistemas desempenha um papel importante na sociedade.

A confiança sistêmica desempenhou um papel importante na formação das estruturas do sistema jurídico positivo na modernidade. Na pós-modernidade, a confiança, quando despersonalizada, permite que o sistema jurídico se estabeleça e se auto reproduza sistematicamente. Isso é especialmente útil em um cenário de crescente complexidade social (ROCHA, 2013, p. 13)

Apesar de seu caráter paradoxal, a confiança no sistema é um recurso importante para lidar com a complexidade social contemporânea. O sistema reduz a complexidade a um nível que permite orientar-se e estruturar as possibilidades de experiência e ação (LUHMANN, 2016, p.53-5). Quando essa redução ocorre por meio de um acordo intersubjetivo, cria um conhecimento socialmente garantido, percebido como verdadeiro.

Na verdade, como um mecanismo de comunicação simbolicamente generalizado, facilita a transmissão aleatória intersubjetiva.

A verdade é o meio que atua como operador da redução da complexidade intersubjetiva. A confiança somente é possível onde a verdade é possível, onde as pessoas podem chegar a um acordo sobre alguma entidade que vincula um terceiro. A verdade facilita esse entendimento e, portanto, a redução da complexidade com o pressuposto de que o terceiro também consideraria seu posicionamento correto.<sup>8</sup> (tradução livre) (LUHMANN, 2016, p. 88-89)

Esta exploração dos fundamentos sociológicos da confiança justifica-se ao demonstrar o que sustenta a confiança na instituição do Registro de Imóveis como detentora da verdade<sup>9</sup> sobre a propriedade imobiliária e seus direitos ou restrições. O Registro Imobiliário emite informações simplificadas, reduzidas e legalmente presumidas como verdadeiras, permitindo que os indivíduos façam escolhas confiando na habilidade especializada do profissional do direito que detém autoridade funcional na instituição e goza de fé pública.

Em essência, a complexidade social, juntamente com a ideia de que a confiança no sistema se baseia em experiências contínuas e afirmativas com o próprio sistema, pode ser entendida como uma função completa quando comparada a outros mecanismos funcionalmente equivalentes:

A confiança reduz a complexidade social, indo além da informação disponível e generalizando as expectativas de conduta em que substitui a informação ausente por segurança garantida internamente. Depende, assim, de outros mecanismos de redução que lhe são desenvolvidos paralelamente, por exemplo, da lei, da organização, claro, da linguagem, mas não se reduz a eles. A confiança não é a única razão do mundo; mas uma concepção de mundo muito complexa e estruturada não

<sup>8</sup> Texto original: “La verdad es el médio que actúa como el portador de la reducción de la complejidad intersubjetiva. La verdad facilita este entendimiento y, de este modo, la reducción de la complejidad con la suposición que la tercera parte también consideraría su posición como correcta

<sup>9</sup> Conforme estabelece o Código Civil Brasileiro no artigo 1.245, em seu parágrafo segundo: “Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”

poderia ser estabelecida sem uma sociedade definitivamente complexa, que ao mesmo tempo não poderia ser estabelecida sem confiança (tradução livre)<sup>10</sup> (LUHMANN, 2016, p.164).

No primeiro momento, a confiança na instituição do Registro de Imóveis como detentores da verdade sobre uma propriedade imobiliária é sustentada pela emissão de informações legalmente presumidas como verdadeiras, permitindo que os indivíduos façam escolhas com base na autoridade funcional do profissional de direito que atua na instituição. (FINURAS, 2013, p.197).

No segundo instante, a confiança desempenha um papel relevante no desenvolvimento social em suas três dimensões: confiança em si, nos outros e nas instituições (FINURAS, 2013, p.199). A confiança é percebida como um desenvolvimento de ciclos virtuosos no desenvolvimento social e econômico, moldando o funcionamento eficiente das instituições contemporâneas, enquanto se estabelece como uma característica cultural compartilhada que impacta o comportamento colaborativo coletivo. A falta de confiança obstrui o funcionamento harmonioso das interações na sociedade, desencadeando um ciclo de desconfiança que resulta em uma corrida aos tribunais em busca de peças de reposição para sentimentos de agravo.

Essencialmente, a confiança é um elemento fundamental para abordar a natureza paradoxal do mundo contemporâneo, onde os indivíduos buscam liberdade e autorrealização, ao mesmo tempo, em que enfrentam as restrições da globalização, que diminuem a segurança proporcionada por redes de confiança baseadas em experiências comuns do passado.

No capítulo seguinte, ficará evidente que o Sistema de Registro de Documentos ou de Títulos é uma modalidade de eficácia limitada, atuando como mero repositório, sem avaliação prévia, permitindo o registro de títulos contraditórios. Sua exclusividade está relacionada à proteção do direito subjetivo do titular e está diretamente ligada à segurança jurídica estática.

---

<sup>10</sup> Texto original: "La confianza reduce la complejidad social yendo más allá de la información disponible y generalizando las expectativas de conducta en que reemplaza la información que falta con una seguridad internamente garantizada. De este modo, es dependiente de otros mecanismos de reducción desarrollados paralelamente con ésta, por ejemplo los de la ley, de la organización y, por supuesto, los del lenguaje, sin embargo, no puede reducirse a ellos. La confianza no es la única razón del mundo; pero una concepción muy compleja y estructurada del mundo no podría establecerse sin una sociedad definitivamente compleja, que a la vez no podría establecerse sin la confianza."

### 3. A LEGISLAÇÃO NACIONAL DOS REGISTROS PÚBLICOS

Para obter uma compreensão mais aprofundada da segurança jurídica registral no contexto brasileiro é necessário, neste capítulo, o estudo da parte histórica da Legislação Nacional dos Registros Públicos. Ao fazê-lo, será possível observar diversos aspectos da evolução da disciplina relacionados à transmissão da propriedade imóvel por meio do registro de título no âmbito do direito brasileiro. Além disso, será estabelecida uma conexão entre as garantias envolvendo o direito de financiamento, a posse e as transações comerciais.

#### 3.1 VISÃO HISTÓRICA

A posse de bens imóveis começou a ser empregada como segurança para empréstimos no contexto do capitalismo comercial e industrial, mesmo que a terra não fosse produtiva. Observou-se um aumento nas áreas destinadas à agricultura comercial e uma diminuição na agricultura de subsistência.

No século XIX, a transmissão da propriedade imobiliária e a questão das terras estavam intrinsecamente aplicadas à mão de obra escrava e à imigração. O Brasil passava por uma fase de expansão dos mercados e do sistema capitalista, o que exigia uma reavaliação da terra e do trabalho (RIBEIRO, 1952, p.276).

No período do Segundo Reinado, que se iniciou em 1840, houve uma intensa cooperação entre a Coroa e as oligarquias de fazendeiros de café, sendo os ganhos obtidos com o café fundamentais para reduzir a dívida da Coroa com os britânicos (RIBEIRO, 1952, p. 278-315). O crescimento do mercado resultou no aumento da exploração de terras e trabalho escravo, resultando na expulsão de arrendatários, parceiros e na apropriação de propriedades menores e terras comunitárias.

A situação exigia a elaboração de uma legislação que regulasse a propriedade e resolvesse o problema da mão de obra escrava predominante. Após o fechamento formal do Sistema de Sesmarias em 1822, conforme Lima (2012, p. 32), o país viveu um período de anomia em relação à terra, prevalecendo as ocupações. Quanto ao trabalho, ainda se utilizava principalmente a mão de obra escrava, enquanto a pressão inglesa para a contratação de trabalhadores livres aumentava.

Diante da importância da terra e do trabalho, torna-se indispensável o estudo de cada um desses temas. O regime de sesmarias foi introduzido no Brasil por meio das Ordenações Manuelinas e Filipinas (RIBEIRO, 1952, p. 279-315).

A ocupação territorial era um método frequente de acesso à propriedade, uma vez que os colonizadores optavam por se apropriar de uma parcela de terra e cultivá-la em vez de buscar concessões de sesmarias por processo burocrático.

Esse sistema de concessões de terras mal-executado resultou em uma extensa área ocupada, baixa densidade populacional, escassa disponibilidade de terras para distribuição, grandes propriedades rurais e muitas famílias sem acesso à terra para fins agrícolas, resultando em atraso no desenvolvimento da agricultura.

Lima (2012, p. 32) afirmou a influência significativa da instituição das sesmarias na configuração de uma elite de proprietários de terras no Brasil. Esta elite, entretanto, não se dedicava à atividade agrícola, nem permitia que outros a realizassem. Em contraposição, os trabalhadores rurais subsistiam por meio da agricultura de subsistência, permanecendo à margem do setor agrícola voltado para a exportação. Para remediar essa dinâmica, fazia-se imperativa uma nova abordagem na política de terras, a fim de substituir uma tradição que vinha desde o século XVI.

Segundo LOCKE (2002, p. 174.), a concepção tradicional pensou a terra como domínio da Coroa, que a doava aos fiéis e prestativos ao rei, conferindo vantagem social e poder econômico aos proprietários. Gradualmente, essa concepção foi substituída por uma noção moderna, em que a terra passou a ser considerada domínio público, podendo ser adquirida por aqueles que puderam explorá-la de forma lucrativa. Os proprietários passaram a estipular suas próprias condições.

Quanto à mão de obra escrava, a pressão britânica levou às primeiras medidas contra o tráfico de escravos. Essa pressão tinha motivação moral, ideológica e econômica, pois as colônias britânicas no Caribe enfrentavam dificuldades para conseguir escravos após a retenção do comércio nos Estados Unidos. Para restaurar o equilíbrio econômico, era fundamental abolir a escravidão nesses países (LOCKE, 2002, p. 175.)

Embora o Brasil tenha ratificado acordos para a abolição do tráfico de escravos, sua implementação foi adiada até 1850, devido à resistência dos fazendeiros, que receavam um colapso na agricultura sem a utilização da mão de obra escrava. Foi somente em 1850 (LOCKE, 2002, p.176), sob pressão inglesa e durante um período de expansão do café, que o tráfico de escravos foi proibido. Nesse contexto, os fazendeiros continuaram ao tráfico interno de escravos e também consideraram a importação de mão de obra de países europeus.

Com o aumento da produção cafeeira, o crédito se tornou uma necessidade maior do que possuir terras. O crédito era fundamental para obter mão de obra escrava, um investimento que representava de 30% a 70% do valor total da empresa entre 1850 e 1886

(LIMA, 2012, p. 272). Além disso, o preço da terra também aumentou, chegando a ser dez vezes maior após a grande expansão do café.

Com a proibição do comércio de escravos, a obtenção de crédito tornou-se mais restrita, uma vez que os traficantes deixaram de fornecer financiamento parcelado na venda de escravos.

Os fazendeiros precisaram buscar outras fontes de capital e passaram a percorrer às bancárias, que se tornaram os principais intermediários entre eles e a cidade. Isso resultou em um aumento repentino dos ganhos dos fazendeiros, uma vez que os empréstimos bancários eram concedidos a juros mais baixos (LIMA, 2012, p. 275.)

Os antigos traficantes, que não conseguiam competir com a eficácia dos bancos na distribuição de recursos, criticaram veementemente a nova ordem empresarial e buscaram medidas contrárias aos banqueiros. Em resposta, foi aprovado o projeto de estabelecimento de um banco nacional, o que acabou resultando no encerramento das instituições bancárias privadas.

Conforme a análise de Lima, (2012, p. 275.), o texto explora o contexto econômico e social durante o período imperial no Brasil, com foco em relação ao crédito, à utilização da mão de obra escrava e à imigração. O texto inicialmente discute como o banco oficial dificultou o acesso ao crédito, o que culminou no aumento das taxas de juros e nos lucros dos rentistas.

Esse cenário desencorajou investimentos e favoreceu a ascensão do capital especulativo, gerado em um mercado de crédito no qual apenas os fazendeiros de café mantiveram sua presença.

Diante dos obstáculos enfrentados pelos fazendeiros ao buscar financiamento (LIMA, 2012, p. 319), eles se voltavam para estúgios reconhecidos como comissários, os quais ofereciam crédito associado a mercadorias. Esses comissários assumem o papel de financiadores na economia cafeeira, substituindo os antigos traficantes, e auferiam lucros através da aquisição de insumos, rendimento das colheitas e imposição de taxas de juros elevados.

Apesar dos fazendeiros nutrirem desconfiança em relação aos comissários, eles optavam por pagar um alto preço pelo crédito assegurado, em vez de correr o risco de obter empréstimos futuros com juros bancários mais baixos. Não havia interesse em estabelecer uma regulamentação para o crédito real, uma vez que a confiança depositada nos comissários garantia o acesso contínuo ao crédito.

No decorrer do tempo, a necessidade de crédito no comércio cresceu, e medidas

paliativas não eram mais suficientes. Os fazendeiros tentam trazer imigrantes estrangeiros para trabalhar como meeiros nas fazendas de café, devido à escassez de mão de obra escrava (LIMA, 2012, p. 275.)

Inicialmente, a tentativa foi mal-sucedida, porém, a percepção da impossibilidade de conciliar o trabalho escravo e livre na mesma plantação, juntamente com a pressão internacional contra a exploração desumana dos imigrantes, contribuíram para uma mudança de perspectiva.

Ao longo do tempo, a sociedade passou a apoiar cada vez mais o movimento abolicionista, impulsionado por fatores como a busca pela modernização, a participação de indivíduos negros na Guerra do Paraguai e a disseminação de ideologias como o Positivismo e o republicanismo (LIMA, 2012, p. 275.) A chegada de imigrantes europeus aumentou, especialmente após a abolição, aliviando parcialmente o problema da escassez de mão de obra.

O texto também destaca (CARVALHO, 1997, p. 221 e 222) que a elite brasileira prefere os imigrantes europeus aos negros libertos, considerando-os fisicamente superiores e mais adequados ao trabalho. Além disso, correntes ideológicas e crises políticas toleraram a proclamação da República em 1889, encerrando o período do Brasil imperial.<sup>11</sup>

### 3.2 DO REGISTRO GERAL DE HIPOTECAS

Após a proclamação da Independência do Brasil em 1822, surgiu a necessidade de criar uma nova legislação para o país recém-formado. No entanto, devido à ausência de leis adequadas para o novo Império, a lei datada de 20 de outubro de 1823 estabeleceu a manutenção da vigência das Ordenações Filipinas (BRANDELLI, 2016, p. 24), exceto nas seções revogadas por legislações posteriores.

As Ordenações Filipinas, conforme foram instituídas em 1603, representaram uma

---

<sup>11</sup> Interessante o quadro que Murilo de Carvalho traça sobre o governo de D. Pedro II. Diz o autor: “Em quase meio século de reinado, D. Pedro II presidiu à solução dos grandes problemas que, quando ele subiu ao trono, ameaçavam a própria existência do país. À beira da fragmentação em 1840, o Brasil em 89 exibia poucos sinais de fratura. O tráfico fora extinto, e a escravidão fora abolida. O processo foi demasiado lento, mas até o fim, o imperador e os abolicionistas tiveram de enfrentar a resistência tenaz de proprietários e da maioria da representação nacional. A instabilidade política havia sido substituída pela consolidação do sistema representativo e pela hegemonia do governo civil, em nítido contraste com o que se passava em países vizinhos. Na política externa o Brasil definira com clareza e preservara seus interesses na região platina, e ganhara respeitabilidade diante da Europa e dos países americanos. Pessoalmente, o monarca conquistara o respeito internacional pela dignidade e patriotismo com que exercera o poder e pela proteção que dispensara às ciências e às letras. Muito ainda restava por fazer, sobretudo no campo da educação, da descentralização do poder, da formação do povo político. Como ele mesmo notou, tudo andava devagar demais no Brasil. Mas, posto que lentamente, estavam lançadas as bases para a construção do país”

revisão das Ordenações Manuelinas e incorporaram a Coleção de Duarte Nunes Leão e legislações posteriores. Essas normativas vigoraram no Brasil até 1917, quando foram substituídas pelo Código Civil ((BRANDELLI, 2016, p. 24)

Nesse contexto, a transferência de propriedades imobiliárias entre pessoas vivas permaneceu regulada pelas Ordenações Filipinas por um longo período após a Independência, sendo gradualmente alterada por legislações dispersas.

Atualmente, a transferência de propriedade imobiliária entre pessoas vivas é um processo complexo, que envolve o título do negócio jurídico e o registro junto ao competente Serviço de Registro de Imóveis. Para compreender essa alteração jurídico-real, é necessário analisar o título e o registro, visto que no sistema registral atual, o registro está sempre vinculado ao título de transferência.

Assim, para examinar as salvaguardas relacionadas à transferência de propriedade imobiliária por meio do registro do título, é necessário investigar o histórico do referido título.

Conforme as Ordenações Filipinas, aparentemente, a transferência de propriedade de bens móveis e imóveis ocorria por meio da tradição, sem a exigência de outras formalidades. A tradição é um meio de aquisição da propriedade que envolve a entrega da coisa pelo proprietário a outra pessoa com a intenção de transferir o domínio.

Após uma análise do contrato de compra e venda registrado nas Ordenações Filipinas (BRANDELLI, 2016, p. 24), chegou-se à conclusão de que a validade desse contrato estava condicionada à transferência do domínio da propriedade do vendedor para o comprador no momento em que o preço seria entregue.

Esse entendimento foi reforçado pela interpretação disposta por (BRANDELLI, 2016, p. 24) na leitura do Título II do mesmo Livro, que afirmava: "[...] assim que o comprador e o vendedor concordam na compra e venda de um determinado objeto por um preço específico, o contrato torna-se perfeito e concluído."

Conforme observado pelo autor, essa cláusula não deveria ser entendida como se apenas o contrato em si transferisse a propriedade. A utilização da expressão "perfeito e acabado" refletia, na verdade, uma influência direta do *Corpus Iuris Civilis*, sendo uma reprodução dos seus brocardos jurídicos (COSTA, 2003, p. 94).

O conteúdo trata da transmissão da propriedade de bens imóveis no contexto do direito brasileiro, enfatizando a tradição como forma de efetivar o contrato de compra e venda. Segundo a interpretação das Ordenações Filipinas, o processo de transferência de propriedade demandava não somente o consentimento mútuo entre as partes, mas também a clara manifestação da intenção de transferir ou adquirir o domínio por meio da entrega física do

objeto, ou seja, pela tradição (PAIVA, 2012. p. 15).

No entanto, com a implementação de um comércio mais dinâmico, a tradição real foi gradualmente substituída pela tradição fictícia, representada pela cláusula *constituti*, que efetuava a transferência da posse do bem sem a necessidade de uma tradição efetiva. Isso facilitou a ocorrência de práticas fraudulentas e a ocultação de encargos reais.

Adicionalmente, o texto faz referência à existência de propriedades com institutos distintos, o que tornava a tradição como meio de transferência de propriedade pouco eficaz. Antes da promulgação da Lei de Terras de 1850, o sistema de concessão de sesmarias estava em declínio e a ocupação de terras tornou-se comum. Isso resultou em uma concentração de terras nas mãos de um grupo restrito e na falta de fiscalização governamental para controlar essa concentração territorial e a exploração desenfreada.

A Carta Constitucional de 1824 não abordou a questão das sesmarias, deixando uma lacuna legal no que diz respeito aos bens imóveis.<sup>12</sup> (CARVALHO, 1997, p. 230).

Diante desse cenário de anomia jurídica, surgiu a necessidade de uma política de terras, culminando na promulgação da Lei de Terras de 1850. Essa lei visava regularizar a propriedade rural e fornecer trabalho adequado às necessidades e condições da época (PAIVA, 2012. p. 16)

Antes disso, em 1843, a Lei Orçamentária n. 317 destacou a preocupação com a questão da propriedade, especialmente no contexto de investimento e empréstimos, enfatizando a importância da hipoteca como garantia. No entanto, o projeto específico de lei sobre hipotecas apresentado por JM Pereira da Silva<sup>13</sup> foi esquecido e não foi utilizado como base para legislações posteriores (BRASIL, 1882, p. 324).

Foi nesse contexto que emergiu a Lei Orçamentária nº 317, datada de 21 de outubro de 1843 (COSTA, 2003 p. 110). Embora seu propósito central fosse a definição das receitas e despesas para os exercícios de 1843-1844 e 1844-1845, no seu artigo 35 foi instituído o Registro Hipotecário, limitando-se especificamente à inscrição de hipotecas.

Destaca-se que essa disposição era a única do regulamento que abordava o registro hipotecário, não sendo fruto da proposta de Pereira da Silva, mas sim uma modesta

<sup>12</sup> A provisão de 14 de março de 1822 estimulava a ocupação na medida em que determinava que posses de terrenos cultivados prevaleciam sobre sesmarias posteriormente concedidas “Hei por bem ordenar-vos procedais nas respectivas medições e demarcações sem prejudicar quasquer possuidores, que tenham effectivas culturas no terreno, porquanto devem elles ser conservados nas suas posses, bastando para titulo as reaes ordens, porque as mesmas posses prevaleção ás sesmarias posteriormente concedidas”.

<sup>13</sup> O deputado, na sessão de 18 de março de 1843 defendeu perante a Comissão de Justiça Civil o entendimento de que era absolutamente necessária a adoção de uma lei que fixasse regras invariáveis e um sistema claro de hipotecas, com o objetivo de assegurar a propriedade individual e acabar com os abusos que uma legislação civil imperfeita permitia.

demonstração de desinteresse dos legisladores na questão. A Lei Orçamentária de 1843 contemplava o seguinte: art. 35 – “Fica criado um Registro geral de hipotecas, nos lugares e pelo modo que o governo estabelecer nos seus Regulamentos” (COSTA, 2003, p. 110). Esse dispositivo foi estabelecido em 14 de novembro de 1846 por meio do decreto nº482, entretanto, não houve qualquer referência à inscrição das transferências de propriedade imobiliária em nenhum dos seus 33 artigos.

O recém-promulgado decreto focava exclusivamente a questão da hipoteca, regulamentando a localização para o seu registo (artigos 2º e 3º), a pessoa encarregada de pedidos o registo (artigo 5º) e de executá-lo (artigo 1º), os documentos necessários (artigo 6º), o procedimento a ser seguido (artigos 10º a 12), os processos do registo (artigos 13 a 15), as situações requerentes de averbação (artigos 18 a 20), a organização dos livros (artigos 22 e 23), a responsabilidade dos Tabeliães do registo (artigo 29), assim como as taxas de emolumentos estipuladas (artigo 32), entre outros pertinentes (COSTA, 2003 p. 110 e 113).

No Brasil, após a independência, surgiu uma lei sobre hipotecas antes de qualquer política para corrigir a situação caótica da posse de terras. Embora as Ordenações Filipinas tratem da transmissão de imóveis por meio de tradição, não havia previsão de delimitação ou registro de terras.

Sobre o assunto e conforme Costa (2003, p. 980), um Alvará de 1795 deu procedimentos a medição e demarcação das sesmarias, porém pouco foi feito nesse sentido, levando ao cancelamento da exigência um ano depois devido à falta de profissionais especializados. Em relação ao registro, houve tentativas anteriores, mas o sistema só se tornou obrigatório com o Regimento dos Provedores em 1549<sup>14</sup>.

No entanto, muitos sesmeiros negligenciaram tal requisito e poucas taxas foram aplicadas pelas autoridades reais. Dado que é desafiador ter um registro de hipoteca sem um registro de propriedades adequado, tanto a Lei Orçamentária quanto seu regulamento teve um impacto legal e econômico limitado. Isso ocorreu devido o desinteresse da sociedade em regular o sistema de crédito, uma vez que a estrutura mercantilista do comércio de escravos favorecia o poder dos financiadores.

Em 1848, ainda não existiam títulos com garantias legais no país, tornando a cobrança de dívidas judicialmente quase impossível e as decisões sobre falências e concordatas demoravam anos. Essa situação prejudicava o crédito, uma vez que apenas a garantia pessoal

---

<sup>14</sup> Depois de janeiro de 1699, havia casos em que o colono, recebendo a carta, não a registrava por astúcia, tentando fugir ao pagamento do foro, segundo se adverte em parecer de 1739: alguns colonos não haviam efetuado o pagamento do foro, que parece que por esse efeito de o não pagarem tiveram caução de não registrarem a carta de sesmarias no livro de datas.

limitava o capital emprestado e impedia o desenvolvimento do sistema financeiro (CARVALHO, 1997, p. 340).

Enquanto a maior parte da sociedade não dava atenção ao sistema de crédito, um segmento reduzido se empenhou na busca por sua regulamentação, sob a liderança de figuras como Irineu Evangelista e outros indivíduos influentes, que conseguiram iniciar debates entre os legisladores. Como resultado, o artigo 35 foi incorporado à Lei Orçamentária e o Regulamento de 1846 foi promulgado.

Entretanto, posteriormente, diante do incremento das atividades comerciais e do valor dos bens imóveis, os legisladores constataram a necessidade de promulgar uma nova legislação e estabelecer um sistema de registro eficaz para assegurar a eficiência do Registro de Hipotecas.

Dado que grande parte da sociedade não demonstrou interesse por alterações, é provável que as deficiências da Lei Hipotecária não tenham preocupado os legisladores naquela época. No entanto, com o crescimento das transações comerciais e o aumento do valor dos imóveis, eles posteriormente compreenderam a necessidade de promulgar uma nova lei. Para assegurar um bom funcionamento do Registro de Hipotecas, tornou-se indispensável a implementação de um sistema registral público adequado.

### 3.2.1 Da Lei de Registro Públicos - Lei Federal 6015/1973

A Lei de Registros Públicos nº 6.015 de 1973 passou por revisão antes de sua implementação, incorporando *insights* de juristas notáveis, entre eles Afrânio Carvalho. Essas alterações representaram um novo paradigma para o registro de imóveis, tendo impacto na transferência da propriedade por meio do registro de títulos (PAIVA, 2012. p. 16).

A partir de 1º de janeiro de 1976, a lei entrou em vigor, revogando as disposições legais relacionadas à temática. Entre as inovações introduzidas pela Lei nº 6.216 de 1975, destaca-se a substituição dos termos "inscrição" e "transcrição" pelo termo "registro", embora tenha deixado de abranger o procedimento de "averbação" (PAIVA, 2012. p. 17)

Além disso, houve uma redução no número de livros, de oito para cinco, o que contribuiu para a maior segurança das informações. Todavia, algumas das alterações pela lei resultariam em complexidade, como a inclusão dos critérios da matrícula no Título de escrituração (PAIVA, 2012. p. 18).

A lei também não acatou todas as objeções levantadas por Afrânio Carvalho. O uso de fichas e folhas soltas, em vez de livros encadernados, foi recomendado, mas os oficiais tinham

a liberdade de escolher o sistema antigo.

A exclusão do Livro de Protocolo do sistema de fichas foi exigida, visando evitar extravios. Afrânio Carvalho sugeriu que a averbação fosse feita na margem do assento, mas a lei determinou que fosse realizada no corpo do assento, dificultando a pesquisa dos assentos pelos registradores (CARVALHO, 1997, p. 25).

A legislação estabeleceu o princípio da continuidade, porém não abordou os casos em que não houve registro do título anterior devido à transcrição de atos judiciais ou sucessões antes da vigência do Código Civil de 1916.

A lei enumerou os tipos de títulos passíveis de registro no Registro de Imóveis, mas deixou espaço para interpretação em relação a outros instrumentos que poderiam ser considerados suficientes para a transferência de propriedade.

Por fim, a lei manteve a previsão da aplicação do Registro *Torrens* para residentes rurais. Walter Ceneviva (2006) expressou uma visão menos crítica em relação à nova lei, enfatizando que ela trouxe alterações como a introdução da matrícula e novas modalidades de registro, que poderiam culminar em um conceito de registro "seguro" e livre de riscos.

Para Ceneviva (2006), ao submeter um ato ao registro, ele adquire características de segurança tanto para o titular, cujos direitos sobre a propriedade são protegidos, quanto para terceiros, que podem adquirir informações sobre a situação legal que os interessa em relação a propriedades e indivíduos.

Essas características de proteção são o resultado de uma descrição minuciosa do bem e da precisa qualificação do proprietário do imóvel e dos titulares de créditos associados a ele, dados necessários para a criação da matrícula.

Apesar das apreciações positivas de Ceneviva (2006), não é possível negligenciar as restrições que a Lei apresentava em certos aspectos. No entanto, sustentar, como afirmou Afrânio de Carvalho (1997), que a Lei representa um retrocesso, não se alinha com as inovações que, mesmo que sutis, marcaram essa nova legislação.

De fato, a prática de implementar mudanças sutis e progressivas que acompanharam a evolução da legislação de registros no Brasil desde o início foi preservada, enquanto a possibilidade de rupturas, como teria ocorrido com a adoção do Anteprojeto proposto por Afrânio de Carvalho em 1969, foi descartada.

Para seguir com a exploração do papel de confiança nas informações comunicadas pelo sistema de registros, é imperativo assegurar a investigação por meio da análise de direito comparado.

Este estudo priorizará a análise da distinção entre os sistemas de registro de

documentos, explorando as abordagens utilizadas para obter *insights* que possam aprimorar a avaliação do sistema nacional. Em outra ocasião, procederá com a comparação dos registros de direitos.

### 3.3 REGISTRO DE DOCUMENTOS

No Registro de Documentos ou de Títulos<sup>15</sup>, há um órgão central que coleta informações sobre transações jurídicas relacionadas a imóveis, mas não faz uma avaliação ou depuração dos títulos.

Este registro funciona como um mero arquivo onde diversos documentos relacionados a situações jurídicas ficam disponíveis ao público, sem distinção entre os válidos e inválidos. Isso oferece proteção limitada ao proprietário e terceiros, com características como fôlio<sup>16</sup> pessoal, efeito de mera oponibilidade, acesso restrito, falta do princípio da continuidade e inclusão de títulos contraditórios (BRANDELLI, 2016, p. 24).

As inscrições atestam a existência do documento e a data de registro, mas não conferem o direito de propriedade, tornando-as menos eficientes e dispendiosas. Qualquer controvérsia ou litígio exige intervenção judicial após o registro. Para incentivar o registro de todas as transações, alguns países estabeleceram regras de prioridade, conforme explicado por Arruñada.

Em sua forma atual, os registros de documentos têm sido usados desde o século XIX na maior parte dos Estados Unidos, parte do Canadá, França e alguns outros países, a maioria deles na tradição jurídica francesa. Esses registros contabilizam e preservam os contratos privados (escrituras ou *deeds*) para fornecer prova documental de titularidade, prova essa que é usada a posteriori pelos tribunais para conceder direitos reais em caso de litígio. Além disso, os tribunais aplicam uma “regra de prioridade” atípica em tal adjudicação, uma vez que, ao decidir uma ação, concedem as reivindicações com base na data de incorporação do documento ao cartório, e não na data do próprio documento. Essa regra de prioridade do registro incentiva as partes a se apressarem em depositar o título no registro, por medo de perder a propriedade: se uma segunda venda entrasse no registro mais cedo, ela adquiriria prioridade sobre a primeira, que perderia seu direito real. Em decorrência desse interesse em registrar o quanto antes, todas as evidências relativas a direitos reais são acessíveis ao público por meio de consulta ao cartório, uma vez que, do ponto de vista de terceiros, os únicos títulos relevantes são os depositados no cartório, e este é, em princípio, completo.<sup>17</sup> (ARRUÑADA, 2004, p. 40-41)

<sup>15</sup> Título no âmbito do direito registral significa o documento que concretiza um ato ou negócio jurídico.

<sup>16</sup> A partir da metodologia organizacional dos sistemas de registro, estes podem ser divididos em: fôlio pessoal e fôlio real, no primeiro, a prática dos atos de registro trabalha com a referência básica focada nas pessoas nele envolvidas, era o sistema adotado no Brasil até a entrada em vigor da Lei 6.015 em 1976; no sistema de fôlio real, adota-se a matrícula do imóvel que é uma ficha única que se inicia com a descrição do imóvel (característica e confrontações) sendo lançados abaixo, em sequência cronológica, todos os atos translativos de propriedade, constituição de ônus, cancelamento destes e averbações de outras ocorrências que de alguma forma alterem o registro.

<sup>17</sup> Texto no original: “En su forma actual, los registros de documentos han sido utilizados desde el siglo XIX en la mayoría de los Estados Unidos, parte de Canadá, Francia, y algunos otros países, la mayor parte de ellos de tradición jurídica francesa. Estos registros contabilizan y conservan los contratos privados (escrituras o *deeds*) para proporcionar pruebas documentales de la titularidad, pruebas que son empleadas a posteriori por los tribunales para adjudicar derechos reales en caso de litigio. Además, los tribunales aplican en dicha adjudicación una “regra de prioridade” atípica, pues, a la hora de decidir un pleito, conceden las reivindicaciones en función de la fecha de incorporación del documento al registro, y no de la fecha del propio documento. Esta regla de prioridade registral estimula a las partes a apresurarse a depositar el título en el registro, por miedo a perder su

O registro de documentos, caracterizado pelo mero arquivamento de títulos, levou ao desenvolvimento de mecanismos aprimorados dentro e fora do sistema. Mesmo com regras de prioridade, a validação da cadeia de transmissão requer o exame por advogados, agentes de seguros ou empresas nos Estados Unidos. Esse serviço de avaliação onera as transações devido à falta de segurança do sistema em identificar com precisão os verdadeiros titulares dos direitos (BRANDELLI, 2016, p. 81).

Os principais efeitos desse tipo de registro são a oponibilidade *erga omnes*, ou seja, a oponibilidade contra todos, e a garantia de prioridade em relação a outros títulos contraditórios que possam ser registrados. A publicidade é fundamental em todos os tipos de registro, tornando as informações acessíveis a terceiros, garantindo que fatos e situações jurídicas sejam conhecidos por aqueles que não estiveram envolvidos em sua origem. Isso é essencial para o mundo jurídico, uma vez que o conhecimento e a ignorância são aspectos relevantes para as normas jurídicas (BRANDELLI, 2016, p. 85)

A evolução dos sistemas registrais na Europa apresenta diversas características essenciais para um sistema de registro de documentos, conforme mencionado por Nicolás Nogueroles Pieró:

Devido à limitação de negócios jurídicos que acessam o registro. Só entram os negócios *intervivos* e não as aquisições *mortis causa*. Para manter o registro por meio do sistema de fôlio pessoal. São transcritos, embora na realidade sejam arquivados, os negócios jurídicos realizados por um sujeito. A organização do arquivo é relativamente simples, não elimina títulos contraditórios, nem exige que a propriedade e os negócios estejam perfeitamente vinculados. Não há trato sucessivo ou encadeamento. O efeito fundamental produzido pelo acesso dos documentos ao registro é a oponibilidade. O controle da entrada de documentos ou qualificação é, em princípio, reduzido a aspectos meramente formais, em consequência dos efeitos limitados produzidos pelo registro.<sup>18</sup> (Em tradução livre) (JACOMINO, 2016, p. 512-513)

O registro de títulos, embora não comprove a propriedade, fornece uma forma de publicidade, mesmo que carente de presunção de veracidade. Da mesma forma, sendo o registro precário seja preferível à simples publicidade possessória, na qual os títulos de

---

titularidad: si una segunda venta entrara antes en el registro, adquiriría prioridad sobre la primera, la cual perdería su derecho real. Como consecuencia de este interés en registrar cuanto antes, todas las pruebas relacionadas con los derechos reales son de acceso público mediante la consulta del registro, ya que, desde el punto de vista de los terceros, los únicos títulos relevantes son los depositados en el registro y éste es, en principio, completo.” ARRUÑADA, Benito. La contratación de derechos de propiedad: un análisis económico. Servicios de Estudios del Colegio de Registradores: Madrid. (ARRUÑADA, 2004, p. 40-41)

<sup>18</sup> Texto original: “1. Por la limitación de negocios jurídicos que acceden al registro. Sólo acceden los negocios *intervivos* y no las adquisiciones *mortis causa*. 2. Por la llevanza del registro por el sistema de folio personal. Se transcriben, aunque en realidad se archivan, los negocios jurídicos realizados por un sujeto. 3. La ordenación del archivo es relativamente sencilla, no elimina los títulos contradictorios, ni tampoco exige que las titularidades y los negocios estén perfectamente concatenados. No existe tracto sucesivo o encadenamiento. 4. El efecto fundamental que produce el acceso de los documentos al registro es la oponibilidad. 5. El control de entrada de documentos o calificación queda en principio reducido a aspectos meramente formales consecuencia de los limitados efectos que produce el registro.”

contratação permanecem confidenciais e não estão disponíveis para consulta por terceiros.

É importante destacar que nem todos os atos jurídicos são registráveis, como aquisições por herança ou derivadas de decisões judiciais, que permanecem na esfera privada, embora ainda sejam oponíveis a terceiros. Isso torna a busca de informações sobre os direitos a serem negociados uma tarefa complexa, trazendo a confiabilidade do sistema. O sistema de registro de títulos foi inicialmente desenvolvido em França, e sua abordagem será estudada a seguir.

O sistema de registro de títulos foi originalmente desenvolvido na França razão pela qual será o primeiro a ser comentado a seguir.

### 3.3.1 Sistema Francês

A história do direito registral começa na França com o Edito de Colbert em 1673, que distribuiu um registro com base na inoponibilidade de títulos de propriedade não registrados. Após várias alterações legislativas, os antigos Bureau des Hypothèques foram substituídos pelos atuais Services de la Publicité Foncière<sup>19</sup> em 2013 (LOUREIRO, 2019, p. 551).

Desde 1804, o direito francês atualizou o consensualismo, onde a propriedade é adquirida somente pelo consenso expresso das partes no título. Portanto, o registro não influencia a transferência da propriedade, que ocorre com o consenso contratual. Essa é a base do sistema de registro de documentos e a principal diferença em relação ao registro de direitos.

O sistema de registro de direitos francês influenciou vários países europeus e distribuídos dois tipos de publicidade: registro de inscrições para hipotecas e privilégios e registro de transcrição para contratos que formalizam a transferência de propriedade. A legislação estabeleceu a inoponibilidade a terceiros pela falta de publicidade e consagrou o princípio da prioridade registral.

Em 1855, uma lei na França ampliou o escopo dos documentos sujeitos à transcrição, incluindo atos inter vivos, decisões judiciais sobre direitos reais e outros atos relacionados a direitos pessoais de gozo, como locações de longo prazo (JARDIM, 2018, p. 330.). O modelo francês de registro de direitos influenciou positivamente outros países europeus.

Apesar das reformas que ocorreram ao longo do tempo, o sistema de registro francês

---

<sup>19</sup> Uma grande reforma do sistema foi determinada pela Portaria nº 2010-638 de 10 de junho de 2010, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2013, extinguiu o regime de conservadores hipotecários. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000022330885/>. Acesso em 28 setembro 2023.

não garante que o vendedor ou hipoteca seja o verdadeiro proprietário do imóvel, e também não garante a identidade ou a consistência material do imóvel. Muitos atos, como aqueles relacionados a patrocínio por herança, atos declarativos e hipotecas legais, permanecem fora do registro. Além disso, o registro é facultativo, e não existem índices de imóveis.

Em 1955 o sistema ampliou uma variedade de direitos registrados, incluindo atos declarativos e específicos por herança. Foi uma melhoria progressiva entre o registro e o cadastro, com notificações mútuas de todas as mudanças jurídicas e materiais dos imóveis (JARDIM, 2018, p. 335)

O sistema também desenvolveu um princípio semelhante ao trato sucessivo, conhecido como “princípio de efeito relativo à publicidade<sup>20</sup>”, que estabelece que nenhum ato ou decisão judicial pode ser registrado se o título do disponível ou do titular anterior não tiver sido registrado anteriormente.

### 3.3.2 Sistema Italiano

Este sistema é considerado misto, combinando consensualismo com oponibilidade. Isso significa que um contrato não registrado é válido e produz seus efeitos, mas corre o risco de conflitos com terceiros, sucessores ou credores, sendo resolvido em favor do primeiro a registrar (MELO, 2016, p. 127)

A transcrição é usada para tornar públicos atos relacionados ao direito das coisas e é declarativa, não constitutiva, como a inscrição de hipotecas.

O sistema italiano também adota a prioridade da prioridade temporal do registro, onde o ato registrado primeiro prevalece sobre os demais, mesmo que o ato não registrado tenha dados anteriores. A continuidade dos registros anteriores é um requisito importante para que a oportunidade do ato registrado anteriormente seja eficaz (BIANCA, 2007, p. 610).

O sistema de registro da Itália é organizado pelo nome dos titulares de direitos (fólio pessoal) e não possui informações estruturadas por imóvel (sem fólio real). Além disso, não abrange todo o território italiano, com abordagens, como na parte nordeste do país, onde um sistema diferente, denominado Sistema Cadastral Tavolare, é utilizado. Nesse sistema, em vez de transcrição, usa-se inserção; a base é ajustada em uma base real, e a publicidade é de

---

<sup>20</sup> Artigo 3 do Decreto n° 55-22, de 4 de janeiro de 1955, texto no original: “Aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié, conformément aux dispositions du présent décret.” Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000850274/>. Acesso em: 30 set 2023.

eficácia constitutiva em vez de declarativa (ROPPO, 1998, p. 248).

### 3.3.3 Sistema Norte Americano

Nos Estados Unidos, existe uma heterogeneidade de sistemas registrais devido à natureza federativa do país. No entanto, é possível identificar algumas concepções básicas relacionadas à transferência de propriedade que permitem uma abordagem geral.

O sistema registral dos EUA é caracterizado por dois sistemas principais: o "Recording of Deeds" (registro de documentos ou títulos), usado na maioria dos estados, e o "Sistema Torrens", de origem australiana, que é adotado apenas em alguns estados, atualmente de forma voluntária. O "Sistema Torrens" será explorado em um tópico específico (SERKIN, 2016, p. 133)

No "Sistema de Registro", que é predominantemente, a transação de compra e venda de imóveis envolve quatro etapas típicas: celebração de um contrato, concessão de financiamento com garantia hipotecária, conclusão da negociação com a entrega formal do documento "escritura de escritura" (escritura de transferência) e, finalmente, o registro da "escritura" (SERKIN, 2016, p. 134)

É importante observar que o sistema nos Estados Unidos é de registro de documentos e, portanto, tem um efeito de mera oponibilidade, em contraste com sistemas de registro com efeitos constitutivos, como o sistema brasileiro.

Conforme explicação de Serkin:

É extremamente importante, entretanto, entender que o registro não é necessário para efetivar uma transação de venda de imóvel. Assim que a escritura (*deed*) passa do vendedor para o comprador, o negócio é fechado, independentemente de o comprador registrar ou não. O registro não afeta os direitos entre compradores e vendedores uns contra os outros. A garantia oferecida pelo registro é diferente. Desempenha um papel central na proteção dos direitos de terceiros e dos direitos dos compradores contra reivindicações de terceiros.<sup>21</sup> (SERKIN, 2016, p. 134) (Em tradução livre)

Nos Estados Unidos, o sistema registral é predominantemente conhecido como "Sistema de Gravação". Neste sistema, a mutação jurídico-real da propriedade ocorre no momento do fechamento do negócio, com a entrega da escritura, independentemente do registro. O registro serve principalmente para consolidar a posição do comprador e notificar a aquisição a terceiros, tornando-a pública. O registro cria uma presunção legal de conhecimento.

Há três variações de proteção concedida pelo registro em caso de títulos

<sup>21</sup> Texto no original: It is critically important, however, to understand that recordation is not required to effectuate a land sale transaction. Once a deed has passed from the buyer to the seller, the deal is.

contraditórios, dependendo do sistema adotado para cada estado:

**Raça:** Adotado em apenas dois estados, Carolina do Norte e Luisiana. Resolver disputas de títulos contraditórios com base na prioridade do registro. O primeiro a registrar sua escritura prevalecerá, independentemente da boa-fé. **Aviso:** Desenvolvido a partir das decisões judiciais para evitar o uso de má-fé. Nesse sistema, o conhecimento de uma venda anterior não registrada impede que um segundo adquirente se torne o proprietário, mesmo que ele registre sua escritura primeiro. Geralmente protege o comprador que não tinha conhecimento da outra transmissão. **Edital de Corrida:** Uma combinação dos dois sistemas anteriores. A propriedade pertence ao adquirente de boa-fé que não tinha conhecimento da outra transmissão e registra sua escritura primeiro (SERKIN, 2016, p. 138). (grifos originais)

Esses sistemas podem variar de estado para estado e podem criar situações diferentes em relação aos títulos contraditórios, dependendo das leis e regulamentos estaduais.

O texto discute o sistema de registro de propriedades imobiliárias nos Estados Unidos, enfocando especialmente o Registro de Títulos, comparando-o com o sistema de registro de documentos. Aqui estão os pontos-chave resumidos:

Proteção e Limitações do Registro de Títulos: O Registro de Títulos nos EUA oferece proteção para aquisições onerosas de propriedades, mas não protege doadores ou aquisições fraudulentas. Variações nas Interpretações Judiciais: Existem variações nas interpretações judiciais sobre o que constitui pagamento em transações imobiliárias. Alguns tribunais deliberam qualquer pagamento nominal válido, enquanto outros excluem que seja adequado ao valor de mercado. Falta de "Trato Sucessivo" e Cadeia Dominial: O sistema de registro de títulos não adota o princípio de "trato sucessivo", e a análise da qualidade do direito registrado é adiada para os tribunais. Não há um "filtro de entrada" no registro, e os registros são feitos com base nas partes envolvidas. Seguro de Títulos: O sistema americano inclui o seguro de títulos, onde as seguradoras analisam os registros e oferecem cobertura para possíveis falhas nos títulos. Desafios do Registro Público de Propriedades: O sistema de registro público enfrenta desafios, como o colapso do mercado imobiliário e a crise das hipotecas subprime, devido a práticas econômicas de empréstimos e falta de transparência. MERS (Sistema de Registro Eletrônico de Hipotecas): O MERS é um sistema privado que gerencia registros de hipotecas, mas causou problemas na recuperação de créditos durante a crise financeira de 2008 (JOHNSON, 2012, p. 11).<sup>22</sup> Lei Dodd-Frank: Foi promulgada para o setor financeiro comercial e evitar crises sistêmicas, mas não abordou as limitações do sistema de registro imobiliário (JOHNSON, 2012, p. 11).<sup>23</sup>

<sup>22</sup> O MERS é uma entidade corporativa privada de propriedade de seus membros que é mantido por taxas de associação e transações que os membros pagam para usufruir dos serviços do MERS. As informações constantes do banco de dados são acessíveis apenas aos seus membros associados. O MERS funciona como uma câmara de compensação eletrônica que permite que os credores contornem o processo de registro público e não paguem taxas de registro ao cartório do condado. Para isso, por ocasião do fechamento da negociação, o mutuário e o credor concordam em nomear o MERS como credor hipotecário ou beneficiário da hipoteca, viabilizando o registro nessa condição. Sendo as transferências de hipoteca para outros credores "registradas" apenas no banco de dados do MERS.

<sup>23</sup> De acordo com a Lei Dodd-Frank, o Financial Stability Oversight Council e a Orderly Liquidation Authority monitoraram a estabilidade financeira das principais empresas financeiras porque o fracasso delas poderia ter um sério impacto negativo na economia dos Estados Unidos. O Gabinete de Proteção Financeira do Consumidor (CFPB) foi incumbido de prevenir empréstimos hipotecários predatórios. A Regra Volcker restringiu as maneiras como os bancos podem investir, limitando a negociação especulativa e eliminando a negociação por conta própria. O SEC Office of Credit Ratings foi encarregado de garantir que as agências fornecessem classificações de crédito significativas e confiáveis das entidades que avaliam. HAYES, Adam; BROCK, Thomas. Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act. In: Investopedia, New York, EUA, 21

Necessidade de Segurança Jurídica: A falta de um sistema de registro imobiliário confiável afirmou questões sobre a segurança jurídica nas transações de propriedades nos EUA<sup>24</sup>

Em síntese, aborda os principais pontos do texto original, que discutem as complexidades e desafios do sistema de registro de propriedades nos Estados Unidos, destacando a importância da segurança de títulos para mitigar riscos.

No capítulo seguinte, analisará a segurança jurídica proporcionada pelo sistema de registro imobiliário, abordando seus aspectos estáticos e sonoros. Em seguida, realizará uma comparação com sistemas de registro de outros países, distinguindo principalmente entre registro de direitos e registros de documentos. A parte final será dedicada ao estudo do sistema de registro imobiliário do Brasil.

---

Apr 2021, Disponível em: <https://www.investopedia.com/terms/d/dodd-frank-financial-regulatory-reform-bill.asp>. Acesso em: 06 out 2023.

<sup>24</sup> De acordo com a Lei Dodd-Frank, o Financial Stability Oversight Council e a Orderly Liquidation Authority monitoraram a estabilidade financeira das principais empresas financeiras porque o fracasso delas poderia ter um sério impacto negativo na economia dos Estados Unidos. O Gabinete de Proteção Financeira do Consumidor (CFPB) foi incumbido de prevenir empréstimos hipotecários predatórios. A Regra Volcker restringiu as maneiras como os bancos podem investir, limitando a negociação especulativa e eliminando a negociação por conta própria. O SEC Office of Credit Ratings foi encarregado de garantir que as agências fornecessem classificações de crédito significativas e confiáveis das entidades que avaliam. HAYES, Adam; BROCK, Thomas. Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act. In: Investopedia, New York, EUA, 21 Apr 2021, Disponível em: <https://www.investopedia.com/terms/d/dodd-frank-financial-regulatory-reform-bill.asp>. Acesso em: 06 out 2023.

#### 4. A SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL

O direito registral imobiliário é a área do direito que aborda o procedimento de inscrição de títulos relacionados a imóveis e regula a forma e os efeitos da publicidade das situações jurídicas imobiliárias (DIP, 2005. p. 37). Seu objetivo principal é garantir a segurança jurídica estática (proteção dos titulares de direitos reais) e a segurança jurídica dinâmica (garantia do tráfego jurídico de bens imóveis). Um sistema registral eficaz reduz o risco para os adquirentes de imóveis e contribui para a redução de litígios relacionados a propriedades.

No Brasil, a atividade registral imobiliária é realizada por particulares com delegação do Estado, evitando litígios decorrentes de direitos concorrentes sobre a propriedade imobiliária (LOUREIRO, 2019, p. 547).

O princípio central do sistema registral reside na segurança jurídica, e o sistema brasileiro torna as situações jurídicas imobiliárias públicas e acessíveis por meio da qualificação registral. As informações registradas gozam de uma presunção de veracidade e com efeitos até serem cancelados. Portanto, o sistema legal brasileiro protege terceiros que infiltrem nas informações publicadas, com base na tutela da aparência gerada pela publicidade.

Um sistema de registro de propriedade desempenha um papel fundamental no desenvolvimento de uma economia de mercado. O Banco Mundial até classifica e mede os países com base no registro de propriedade e na eficiência do mercado imobiliário.<sup>25</sup>

Na aquisição de bens imóveis, salvo por modos originários e sucessão hereditária, o registro é essencial, sendo a forma pela qual a propriedade é adquirida. No Brasil, um imóvel imobiliário é adquirido mediante registro no Serviço de Registro de Imóveis competente, que serve como um repositório de campo de propriedade e dos negócios jurídicos relacionados a ela.

O Código Civil brasileiro exige o registro para a transferência de propriedade entre vivos. O registro é considerado uma presunção *juris tantum*, o que significa que há uma presunção de veracidade do ato inscrito, permitindo que o titular do direito de ato em sua defesa até que o registro seja cancelado. Além disso, a Lei 13.097/2015 trouxe mudanças na eficácia dos negócios jurídicos registrados, estabelecendo uma presunção absoluta de veracidade em certas situações, fortalecendo o princípio da fé pública registral e protegendo

---

<sup>25</sup> Disponível em: <http://portugues.doingbusiness.org/Methodology/Registering-Property>. Acesso em: 05 out 2023.

terceiros de boa-fé.<sup>26</sup>

No geral, o sistema de registros públicos visa conferir segurança, segurança e eficácia aos atos jurídicos apresentados para registro. Embora tenha havido uma modernização com o uso da tecnologia, o sistema ainda pode ser percebido como burocrático, apesar de cumprir um papel essencial na garantia da segurança nas transações imobiliárias.

Das características mencionadas, pode-se derivar a descrição do Registro Público conforme apresentado por Carlos Ferreira de Almeida:

Registro público é o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória. (ALMEIDA, 1966, p. 81).

Portanto, a publicidade espontânea se manifesta quando o conhecimento emerge naturalmente do objeto, sem a intenção deliberada de divulgação. O objeto em si possui notoriedade, tornando-se de conhecimento público. Possuir objetos móveis e o nome de um estabelecimento comercial são exemplos de publicidade espontânea. No entanto, essa forma de publicidade não é adequada para estabelecer segurança jurídica.

#### 4.1 REGISTRO DE DIREITO

Em contraposição ao simples registro de documentos, muitos países adotaram o sistema de Registro de Direitos, que não apenas arquiva documentos, mas também contém informações incluídas sobre os direitos em questão. Nesse sistema, o registrador desempenha um papel fundamental, indo além do mero arquivamento ao qualificar e avaliar a legalidade e validade das transações.

O Registro de Direitos, originado na Alemanha e adotado em diversos países, incluindo Espanha, Portugal, Reino Unido, Áustria, Suíça, Brasil e Austrália (com uma variante chamada Sistema Torrens), possui características distintas. Ele é um registro com

---

<sup>26</sup> Princípio da concentração – a possibilitar que se averbem na matrícula, atendida a rogação/instância, as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.” Expresso no inciso XII do art. 416 da CNRRS. BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Consolidação Normativa Notarial e Registral: instituída pelo Provimento n. 001/2020 atualizada até o Prov. n. 029/21. Porto Alegre: CGJ-RS, 2020. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao\\_Normativa\\_Notarial\\_Registral\\_2021\\_TEXTO\\_INT\\_EGRAL.pdf](https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao_Normativa_Notarial_Registral_2021_TEXTO_INT_EGRAL.pdf) Acesso em: 13 ago. 2023.

efeito constitutivo ou declarativo de direito, com base real ou fólío real, uma ampla qualificação de acesso, princípio de continuidade, e a exclusão de títulos contraditórios (MELO, 2016, p.83).

No Registro de Direitos, a propriedade é comprovada pelo próprio registro, não pelo título. O registrador realiza uma análise jurídica de cada caso, evitando o ingresso de títulos que possam gerar litígios futuros, promovendo assim a segurança jurídica e os custos legais. Portanto, o cerne desse sistema é a atuação do registrador, que concede o direito aos envolvidos com base em critérios legais.

#### 4.1.1 Sistema Alemão

O sistema de registro imobiliário germânico é relevante por ser a base dos demais sistemas de registro de direitos. Sua origem remonta ao período medieval alemão e se baseia nas concepções do direito romano (MELO, 2016, p.83). Inicialmente, o contrato consensual para a transferência da propriedade foi considerado insuficiente, sendo também necessário um contrato real (*traditio*) publicamente realizado, com a entrega assistida de objetos representativos do imóvel. Posteriormente, esses dois atos foram unificados em um único ato.

No século XV (JARDIM, 2018, p. 423-451), alguns estados alemães já exigiam a inscrição no registro para adquirir o direito, enquanto em outros estados alemães a publicidade registral só surgiu mais tarde, no século XVIII, com o reinado de Frederico II. A implementação de um sistema de registro imobiliário em toda a Alemanha ocorreu com o Código Civil alemão de 1896, complementado pelo Regulamento do Registro Imobiliário de 1897. A organização é baseada em imóveis e não em pessoas, com cada imóvel correspondendo a uma ficha composta por quatro partes: índice, seção I (inscrição da propriedade), seção II (cargas e restrições ao direito de propriedade) e seção III (hipotecas e outros direitos relacionados) (JARDIM, 2018, p. 423-451).

Ao contrário do sistema de registro de documentos, o sistema alemão restringe o acesso aos direitos reais especificados em lei, sendo um sistema de *numerus clausus*. Os registros são de três tipos: inscrição (registro de direito real), conformidade de compatibilidades (anúncio de processo de retificação registral) e pré-inscrição (reserva de prioridade de direitos anotados) (JARDIM, 2018, p. 423-451). O registro no cartório imobiliário é de natureza constitutiva para qualquer transferência ou encargo sobre um imóvel, sendo essencial para que a alteração na titularidade seja legalmente reconhecida.

Uma característica singular do sistema alemão é que o título representativo do ato

subjacente não é registrado; em vez disso, é o próprio acordo efetivo que resulta na mudança de titularidade que está inscrita. Essa abordagem se inspira no sistema romano, em que a aquisição da propriedade envolve tanto a tradição (entrega da posse) quanto à *mancipatio* (ato simbólico). A doutrina alemã evoluiu em torno do conceito de "contrato real abstrato de transferência", no qual o negócio causal deixa de exercer influência após a inscrição (JARDIM, 2018, p. 423-451).

O negócio jurídico obrigacional possui efeitos restritos às partes envolvidas no contrato, ao passo que o negócio jurídico dispositivo é um ato de alienação destinado a modificar a titularidade do imóvel, evitando a presença do acordo real translativo e registro no cartório imobiliário, o qual tem natureza constitutiva.

Em situações específicas, a aquisição pode ocorrer fora do registro, como nos casos de sucessão hereditária, usucapião, adjudicação em hasta pública, decisão judicial e expropriação forçada.

A separação entre o plano real e a obrigacional significa que não há uma conexão causal entre um contrato de compra e venda (um negócio jurídico no âmbito das obrigações que gera apenas a obrigação de transferir o direito de propriedade) e o acordo real (um negócio jurídico no âmbito dos direitos reais, um negócio translativo que expressa a vontade de transferir a propriedade).

Sob essa perspectiva, merece ênfase a consequência significativa decorrente dessa autonomia, conforme enfatizado por Brandelli:

Assim, se o negócio obrigacional for inexistente, inválido, ou ineficaz, mas se o vício for somente seu e não também do negócio translativo, não restará afetado o direito real, havendo somente direito de ação por enriquecimento sem causa para aquele prejudicado em face da perda do seu direito (BRANDELLI, 2016, p 110).

A intrincada natureza do sistema de registros alemão, que incorpora fases distintas, um negócio causal totalmente dissociado do ato translativo, este último sendo plenamente efetivado apenas no momento da realização da inscrição no cadastro imobiliário, é elucidada por Mônica Jardim (2018) da seguinte maneira:

O efeito real não depende, por qualquer forma, do negócio obrigacional em que se manifesta a vontade de atribuir e adquirir o direito real sobre a coisa (*Verpflichtungsgeschäft*), mas de um processo que envolve um negócio de disposição (*Einigung*) havido como abstracto + a tradição ou transmissão de posse (*Übergabe*), para coisas móveis, ou a inscrição no livro fundiário (*Eintragung*), para coisas imóveis. Assim, vigora um sistema de modo em que o modo é complexo, pois não se reduz à simples operação da entrega ou da inscrição; envolve, também, a *Einigung*, que, como resultado do exposto, não se confundindo com o negócio obrigacional (JARDIM, 2018, p. 423-451).

O sistema registral da Alemanha exerceu influência sobre outros países, como Suíça,

Áustria e Espanha, que adotaram sistemas semelhantes, embora com algumas variações. No Brasil, o sistema de registro também se baseia na inspiração alemã, porém difere na proteção concedida a terceiros de boa-fé. Os registros brasileiros são considerados apenas uma presunção relativa, guardando certa semelhança com aqueles alcançados pela Lei 13.097/15, que suscitou discussões acerca da adoção do princípio da fé pública no sistema registral brasileiro.

#### 4.1.2 Sistema Estados Unidos da América

Nos Estados Unidos, há dois sistemas de registro diferentes em vigor: o sistema *Recording of Deeds* (registro de escrituras) e o sistema Torrens, originário da Austrália. A maioria dos estados emprega o sistema Recording of Deeds, enquanto o sistema Torrens é intencionalmente adotado em apenas dez estados.

O Sistema Torrens foi originalmente adotado por vinte e um estados americanos, mas devido aos altos custos no início para obter o certificado de registro, é usado atualmente em menor proporção. No entanto, o texto se concentrará no sistema de Gravação de Escrituras (SERKIN, 2016, p. 133).

No sistema de Gravação de Escrituras, o processo de compra e venda de imóveis nos Estados Unidos envolve quatro etapas principais. Primeiramente, há a celebração de um contrato, que pode ter efeito executório e garantir a transferência da propriedade sob certas condições. Em seguida, ocorre o financiamento assegurado por uma hipoteca.

A terceira fase compreende a finalização da transação, marcada pela entrega formal do documento denominado "escritura" por parte do vendedor ao comprador. Finalmente, o passo subsequente consistiu na elaboração do registro do "*deed*" (SERKIN, 2016, p. 133).

Funcionando como um sistema de registro documental, ou seja, distinto pelo seu caráter declarativo em contraposição ao constitutivo, como ocorre no sistema brasileiro, o resultado do registro produz um efeito de mera oponibilidade. Essa dinâmica é destacada na seguinte explicação de Serkin (2016):

É extremamente importante, entretanto, entender que o registro não é necessário para efetivar uma transação de venda de imóvel. Assim que a escritura (*deed*) passa do vendedor para o comprador, o negócio é fechado, independentemente de o comprador registrar ou não. O registro não afeta os direitos entre compradores e vendedores uns contra os outros. A garantia oferecida pelo registro é diferente. Desempenha um papel central na proteção dos direitos de terceiros e dos direitos dos compradores contra reivindicações de terceiros (SERKIN, 2016, p. 133).

No sistema registral americano, a transferência de propriedade ocorre no momento do

fechamento do negócio, por meio da entrega da escritura (escritura), independentemente do registro. O registro visa tornar a aquisição de conhecimento público, consolidando a posição do comprador em relação a terceiros. Existem três variações de proteção oferecidas pelo registro em casos de títulos contraditórios, cada uma com seus requisitos específicos.

A regulamentação chamada *Race*, adotada somente em dois estados, determina que o primeiro a registrar a escritura será reconhecido como o titular da propriedade, mesmo sem estar ciente de outra venda. Embora esse sistema seja eficaz, ele pode levar a circunstâncias injustas, uma vez que não leva em conta a boa-fé (SERKIN, 2016, p. 133).

O requisito de *race-notice statute* estabelecido por decisões judiciais, visa evitar o uso de má-fé. De acordo com esse requisito, se o segundo adquirir conhecimento de uma transmissão anterior não registrada, ele não pode se tornar o proprietário, mesmo que registre sua escritura antes do outro. A proteção é concedida ao adquirente que desconhecia a outra transmissão, embora a comprovação desse requisito subjetivo possa ser questionada (SERKIN, 2016, p. 133).

O terceiro modelo, conhecido como estatuto do edital, combina os critérios dos dois modelos anteriores. Nos estados que adotam esse modelo, o direito de propriedade é garantido garantindo que registre seu título primeiro e de boa-fé, ou seja, sem conhecimento de outra transmissão anterior.

O registro continua sendo importante, pois ao registrar a aquisição de um imóvel, o comprador estabelece uma presunção legal de conhecimento. Considere-se que, se tivesse realizado uma pesquisa no cartório de registro, ele poderia ter tomado conhecimento da venda anterior.

Para elucidar a diferença entre as três variantes, Serkin (2016, p.133) apresenta um exemplo:

"O" transmite um imóvel para B1, que não registra seu título. "O" subsequentemente transfere o mesmo imóvel para B2. Após a segunda venda, B1 registra sua escritura e B2 registra seu documento logo em seguida. Quem ganha? Em uma jurisdição de *Race*, B1 vence. Ele chega primeiro. Fim da história. Em uma jurisdição de *Notice*, B2 vencerá porque ele foi um comprador de boa-fé, sem ter tomado conhecimento da pré-existente reivindicação da propriedade. E, de acordo com o estatuto de *Race-Notice*, B1 venceria novamente, porque B2 não pode provar ambos que ele não teve conhecimento da pretensão anterior e que ele registrou primeiro.

Na situação acima exposta pode-se verificar que há grande variação de efeitos no *Recording System* adotado pelos Estados Unidos em função da diferença da autonomia legislativa e judicial vigente naquele país. (SERKIN, 2016, p. 133)

O sistema de registro de títulos nos Estados Unidos não fornece proteção aos

donatários e é aplicável somente a aquisições onerosas. A interpretação dos tribunais varia em relação ao valor do pagamento, alguns consideram adequado o valor de mercado, enquanto outros aceitam qualquer pagamento nominal. No entanto, é consenso que a transferência deve ser realizada simultaneamente ao pagamento para ser considerada válida, e a legislação não respalda a aquisição fraudulenta.

No sistema de registro de documentos, todos os títulos apresentados são registrados, e a análise da qualidade do direito ocorre posteriormente nos tribunais. O registrador tem a responsabilidade de traduzir e preservar os documentos apresentados para uso futuro como provas documentais de titularidade perante os tribunais. O sistema adota o fôlio pessoal, no qual são criados dois índices baseados nos nomes das partes envolvidas: o índice por outorgante/transmitente e o índice por outorgado/adquirente, ambos organizados em ordem alfabética e cronológica.

Devido à falta de qualificação de acesso aos títulos, não é aplicado o princípio do trato sucessivo, sendo a continuidade registral. Como resultado dessa situação, os títulos são registrados e arquivados sem qualquer investigação em relação à correta observância da cadeia de domínio.

Em vista disso, o sistema imobiliário americano gera maior insegurança, pois como adverte Escribano, não se pode confiar no que é publicado pelo registro:

Mas o que realmente chama a atenção no Registro de Títulos é a falta de controle dos documentos registrados. O cedente não precisa ter registrado previamente o documento de sua aquisição para que a nova transferência seja registrada. Em suma, não há trato sucessivo, o que nos obriga a desconfiar do que está publicado no Registro: o risco de não coincidir com a realidade é muito alto, qualquer documento que seja apresentado no Registro é admitido sem verificação da cadeia de transmissões sendo perfeitamente possível que documentos contraditórios sejam registrados simultaneamente. Por exemplo, em um caso de venda dupla, ambos os compradores podem registrar o contrato de venda, mas apenas um deles será o verdadeiro proprietário, questão que será elucidada de acordo com critérios estabelecidos.<sup>27</sup>

Diante da insegurança do sistema público de registros, surgiu o seguro de título como uma solução encontrada pelo setor privado. O seguro de título é adquirido pelo comprador e, caso seja identificado alguma falha no título, a garantia se compromete a indenizar o titular do direito e assume a defesa jurídica do título. No entanto, é importante ressaltar que o seguro de

---

<sup>27</sup> Texto no original: Pero lo que verdaderamente llama la atención del *Register of Deeds* es la ausencia de control de los documentos registrados. No se exige que el transmitente haya registrado previamente el documento de su adquisición para que la nueva transmisión quede registrada. En definitiva, no hay trato, y ello obliga a desconfiar de lo publicado en el Registro: el riesgo de que no coincida con la realidad es muy elevado, cualquier documento que se presente en el Registro es admitido sin comprobar la cadena de transmisiones y es perfectamente posible que aparezcan registrados simultáneamente documentos contradictorios. Por ejemplo, en un caso de doble venta ambos adquirentes podrán registrar el contrato de compraventa, pero sólo uno de ellos será el verdadero titular, cuestión que se dilucidará con arreglo a los criterios expuestos.

título não é um seguro tradicional baseado na análise de riscos futuros, mas sim uma proteção retroativa contra eventos que ocorreram antes da emissão da apólice.

Diante da insegurança do sistema público de registros, surgiu o seguro de título como uma solução encontrada pelo setor privado. O seguro de título é adquirido pelo comprador e, caso seja identificada alguma falha no título, a garantia se compromete a indenizar o titular do direito e assume a defesa jurídica do título. No entanto, é importante ressaltar que o seguro de título não é um seguro tradicional baseado na análise de riscos futuros, mas sim uma proteção retroativa contra eventos que ocorreram antes da emissão da apólice.

O texto também menciona como Title Plants (JOHNSON JR., 2012, p. 276), que são bancos de dados seguidos pelos títulos, contendo registros e informações sobre a propriedade. Essas Plantas de Título permitem uma consulta rápida e eficiente sobre um imóvel, proporcionando mais segurança do que o registro público.

No entanto, embora o seguro de título seja amplamente utilizado nos Estados Unidos, sua cobertura é limitada aos pontos identificados durante a pesquisa de títulos, excluindo responsabilidades relacionadas à posse e outras circunstâncias. O objetivo principal do seguro de título é gerar lucro para as empresas protegidas, não sendo direcionado para a busca da segurança jurídica do sistema de propriedade.

O texto também faz referência à crise imobiliária ocorrida nos Estados Unidos entre 2007 e 2008, a qual foi desencadeada por práticas compradas no mercado hipotecário, incluindo empréstimos de alto risco e falta de recepção de espera. Essa crise evidenciou a influência do setor bancário e a tentativa de substituir os registros públicos pelo *Mortgage Electronic Registration Systems* (MERS), um sistema de registro privado que acabou gerando complicações na identificação dos credores em situações de inadimplência (JOHNSON JR., 2012, p. 11).

Em resposta à crise, foram solicitadas regulamentações visando aumentar a transparência e as garantias no mercado financeiro. No entanto, o sistema de registro público de propriedades não passou por mudanças significativas. Esse sistema ainda é considerado inadequado, uma vez que não oferece o nível esperado de segurança jurídica e não permite que os cidadãos tenham um conhecimento completo das transações imobiliárias, o que pode levar a surpresas observadas.

#### 4.1.3 Sistema Australiano

O sistema de registro de propriedade imobiliária na Austrália se destaca pelo princípio

da invulnerabilidade do registro em relação ao titular do título registrado. É conhecido como Sistema de Registro *Torrens*, em homenagem ao seu criador, Sir Robert Richard Torrens (SIQUEIRA, 2020, p. 131), um indivíduo de origem irlandesa que se estabeleceu na Austrália em 1840. Durante seu mandato como deputado por Adelaide, ele ofereceu a implementação desse modelo de registro como uma alternativa ao sistema inglês (SIQUEIRA, 2020, p. 131) então em vigor naquela época.

A proposta foi aceita, culminando na aprovação do Real Property Act em 27 de janeiro de 1858, na região da Austrália do Sul. Ao longo do tempo, esse modelo foi gradualmente adotado com algumas simpatias nos demais estados australianos. Posteriormente, sua influência se estendeu às legislações da Nova Zelândia, Inglaterra, certos estados dos Estados Unidos da América e algumas províncias do Canadá (SIQUEIRA, 2020, p. 133).

Além disso, teve impacto na legislação brasileira, que incorporou o sistema de modo opcional em 1890. Atualmente, sua presença é ainda reconhecida na Lei dos Registros Públicos, entretanto, sua aplicação é limitada a propriedades rurais e permanece pouco frequente devido ao custo e complexidade envolvida no processo (JARDIM, 2018, p. 629).

Nesse arranjo, a inscrição organizada por propriedades, denominada fôlio real, protege um caráter constitutivo absoluto. Os direitos reais estão intrinsecamente ligados ao registro, não havendo direitos além dos consignados nesse registro. O processo se inicia com a requisição do interessado para que sua propriedade seja integrada ao sistema, concomitante dos documentos que sustentam seu direito e uma representação gráfica que delinea as fronteiras físicas da propriedade.

Após uma análise minuciosa dos títulos e da configuração física do imóvel, e caso não haja objeção ou oposição por terceiros após a publicação dos editais, o imóvel está matriculado. Essa matrícula consiste na emissão de dois certificados autênticos, que detalham a área topográfica do imóvel, bem como as cargas reais que ele suporta.

Um dos certificados é arquivado no registro, enquanto o outro é entregue ao proprietário. A inscrição possui um caráter simultaneamente constitutivo e válido, uma vez que elimina qualquer nulidade presente no título, visto que a transferência subsequente restabelece o domínio ao estado que, por sua vez, o transfere ao novo adquirente (JARDIM, 2018, p. 629).

Para aclarar tal característica convém mencionar Mónica Jardim (2018, p. 629), essa diferença distingue o sistema alemão do sistema australiano, afirmando que o primeiro pode ser considerado uma evolução natural do sistema de registro de títulos, com a intenção de estabelecer-se como requisito para a aquisição de direitos reais. Por outro lado, o sistema

australiano busca criar uma propriedade de forma completamente nova, a partir do zero.

Uma característica distintiva desse sistema é a inclusão de uma justificativa ao possível detentor de material extra registral que seja prejudicado por um registro fraudulento ou incorreto da propriedade (MELO, 2016, p. 178).

Essa indenização é proveniente de um fundo de seguro estabelecido pelo próprio registro, através da cobrança de um percentual exigido daqueles que obtiveram o registro inicial.

Conforme previamente mencionado, a inscrição no Sistema Torrens possui natureza constitutiva, abrangendo não somente a criação do direito real, mas também conferindo um caráter invulnerável ao título que foi registrado. Isso deriva do princípio da inatacabilidade, o qual se diferencia dos demais sistemas de registro existentes na Europa (MELO, 2016, p. 178).

O processo de registro inicial no Sistema Torrens na Austrália é complexo e realizado no âmbito administrativo. É responsabilidade de um registrador, juntamente com uma equipe de juristas e profissionais de agrimensura, realizar um levantamento completo da propriedade. Isso inclui verificações *in loco* para verificar a existência do imóvel, sua localização e limites, além de uma análise jurídica detalhada da cadeia de titulação da propriedade.

Além disso, o procedimento incorpora a publicidade por meio da notificação de confrontos e detentores potenciais de direitos, inclusive com a publicação de editais, após apenas a confirmação de que não há objeções, é feito o primeiro registro na matrícula. Com essa inscrição, é emitido um certificado de registro que serve como prova segura do direito de propriedade, conferindo um título absoluto de domínio.

A implementação do sistema de registro Torrens no Brasil foi conduzida por Rui Barbosa (MELO, 2016, p. 178), que elaborou um projeto para sua criação, promovendo ajustes no modelo utilizado na Austrália a fim de adequá-lo à realidade nacional. A sua adoção no país ocorreu no final do século XVIII, por meio da promulgação do Decreto 451-B, datado de 31 de maio de 1890, e foi posteriormente regulamentado pelo Decreto 955-A, de 5 de novembro de 1890.

Em sua justificativa, Rui Barbosa enfatizou as vantagens do sistema de registro Torrens da seguinte forma: a) o estabelecimento de um processo depurativo, visando a delimitação da propriedade e a imposição irreversível dos direitos dos proprietários, autenticando-os por meio de um título; b) a introdução de um sistema de publicidade de hipoteca, adequado para revelar de forma precisa a situação jurídica da terra, incluindo os direitos reais e encargos a ela associados; e c) a facilitação da mobilização da propriedade (BRASIL, 2021, p. 7).

No sistema australiano, segue-se um processo administrativo fiscalizado por uma

entidade central, sob a supervisão do escrivão-geral, ou qual avalia os documentos descritivos e cartográficos do imóvel para sua inclusão no registro e para emissão do certificado. Por contraste, no Brasil, o procedimento adotado assume uma natureza mais judicial do que administrativa e é de caráter facultativo. Atualmente, esse processo está regulamentado nos artigos 277 a 288 da Lei 6.015/73.

A etapa inicial ocorre de maneira administrativa, junto ao Registro de Imóveis, com a apresentação de um requerimento contendo os documentos que atestam o domínio, a prova de quaisquer ações que alterem ou restrinjam a propriedade, um memorial contendo os encargos vinculados ao imóvel, os nomes dos ocupantes, limitantes, bem como todas as partes interessadas, além da indicação de suas respectivas residências. Além disso, é necessária a inclusão da planta e do memorial descritivo do imóvel (BRASIL, 1973).

Após o recebimento dos documentos, a mesma será pré-registrada. Caso esteja em conformidade, o registrador encaminhará o processo ao juiz competente para dar início ao procedimento judicial. Isso envolverá a notificação dos confrontantes e titulares de direitos reais envolvidos.

Em seguida, serão emitidos editais para a publicação, sendo um no órgão oficial do Estado e três na imprensa local. O prazo para exposições adversas será estabelecido entre dois e quatro meses a partir da publicação inicial. O Ministério Público cumprirá um papel essencial ao longo desse procedimento (BRASIL, 1973)

Após a conclusão do procedimento, o artigo 288 da Lei de Registros Públicos (LRP) estabelece o seguinte: uma vez transitada em julgado a sentença que concede o pedido, o oficial do registro irá registrar, na matrícula, a decisão que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, arquivando toda a documentação pertinente em cartório.

No entanto, apesar da existência de regulamentação reguladora, é importante ressaltar que essa modalidade de registro não foi criada à realidade brasileira e encontra-se totalmente em desuso.

Possivelmente, devido à intrincada estrutura, na qual cada registro demanda uma ação judicial que pode se transformar em uma ação pela reivindicação da propriedade a ser registrada, somando-se aos encargos decorrentes das despesas e aos elevados custos associados à publicação dos editais. Além disso, o sistema de registro em vigor, conforme estipulado na Lei 6.015/73 e obrigatório segundo o atual Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), demonstra eficácia ao fornecer a segurança jurídica necessária para as transações imobiliárias. "Atualmente, não existe justificativa para sua continuação, dada a natureza dinâmica das ocorrências e ao fato de que o registro tradicional de propriedade imobiliária é

suficiente para salvaguardar os direitos dos proprietários" (DINIZ, 2002, p. 463-464).

Outro aspecto negativo que reduz a efetividade do Sistema Torrens no Brasil diz respeito a uma anomalia na transposição do instituto na forma que está regulado na Austrália para a conformação brasileira. Apesar de estar expressamente previsto no regulamento do Registro Torrens, no artigo 109 do Decreto 955-A de 05 de novembro de 1890, até o momento, ainda não existe no nosso país um fundo de indenização destinado a compensar o proprietário que eventualmente seja privado de seus direitos em virtude da proteção conferida ao proprietário registrado.

O fundo, concebido em 1890, guardava a definição das competências para sua criação e organização. Com a promulgação da primeira Constituição Federativa em 1891, definiu-se que os responsáveis pelo novo registro seriam nomeados pelos Estados, mas a questão relativa ao fundo registrado em aberto. Na ausência do fundo, que não é nem previsto na normatização constante da atual LRP, a nossa versão do Registro Torrens carece de um pressuposto essencial que lhe proporcionaria a seriedade que tem no país de origem (CARVALHO, 1997, p. 474).

Diante dessas particularidades, a doutrina especializada em direito imobiliário no Brasil apresenta críticas contundentes ao sistema Torrens implementado no país, como se observam nas palavras de Ceneviva e Carvalho:

[...] a realização prática é a essência do direito. Uma regra jurídica, que nunca teve aplicação ou vigência, ou, ainda, que deixou de existir, não merece mais ter esse nome, tornou-se uma engrenagem inerte que não faz mais qualquer trabalho no mecanismo do direito e que se pode retirar, sem que cause a menor mudança. (p.443)

[...] longe de enriquecer o nosso Direito Imobiliário, quebra a sua sistemática e gera confusões, embora haja desaparecido na prática. Descaracterizado, fragmentário, conflituoso, por um lado, e caro e demorado, por outro, descreditou-se, definiu e secou, caindo em desuso, só restando agora declará-lo extinto por lei (CARVALHO, 1997, p. 474).

Devido à falta de ação legislativa para abordar a questão resultante de uma legislação obsoleta, as Corregedorias de Justiça Estaduais, com autoridade para estabelecer regulamentos de serviço e supervisão das atividades dos registradores, têm assumido a liderança na emissão de regulamentações, como evidenciado pelo Provimento nº 001/2020 da Consolidação Normativa Notarial e Registral:

Art. 676 – Não serão abertas novas matrículas no Livro 1 e nem se expedirão novos Títulos Torrens, materializando-se os efeitos decorrentes do Sistema Torrens quando praticados os atos correspondentes no Fólio Real (arts. 285, §2º e 288 da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 2020).

Outra consideração relevante envolve a segurança jurídica associada ao registro de propriedades rurais no Brasil, após a modificação do artigo 176 da Lei de Registros Públicos

pela Lei 10.267/2001. Conforme os prazos determinados no Decreto 4.449/2002, se torna obrigatória a georreferenciação da descrição de todas as propriedades rurais ao sistema geodésico nacional.

Isso significa que a descrição de um imóvel rural será baseada em um memorial descritivo elaborado, executado e validado por um profissional devidamente habilitado, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Esse memorial conterá as coordenadas dos pontos delimitadores das fronteiras das propriedades rurais, todas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, com uma precisão posicional estabelecida por regulamento interno pelo INCRA.

Uma agência governamental possui autoridade para validar que a delimitação geográfica apresenta no memorial descritivo não entra em conflito com todas as outras áreas registradas em seu sistema de cadastro georreferenciado. Além disso, a certificação realizada pelo INCRA assegura a conformidade do memorial com os critérios dos técnicos. É importante ressaltar que essa certificação internada pelo INCRA não implica o reconhecimento da propriedade ou da precisão dos limites e fronteiras delineados pelo proprietário.

A avaliação realizada pelo INCRA diz respeito exclusivamente aos aspectos técnicos da descrição do terreno, enquanto a análise legal da propriedade continua sob a responsabilidade do oficial de registro de imóveis. Portanto, é exclusivamente dever do Oficial de Registro de Imóveis verificar, entre outros aspectos, se a área mencionada no memorial descritivo coincide com a descrição na matrícula e se não há violação dos direitos de proprietários vizinhos. Caso se identifique tal situação, é seguido o procedimento previsto para retificação de registro, conforme definido pelo artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Verifica-se que o INCRA não avalia os limites divisórios da área georreferenciada; sua certificação se concentra exclusivamente na parte técnica, sem depender do consentimento dos proprietários vizinhos. Caso não haja uma declaração explícita dos confrontos de que os limites divisórios foram respeitados, a responsabilidade recai sobre o oficial de registro. A pedido do interessado, o oficial deve seguir os procedimentos sentados nos parágrafos 2º a 6º do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Com base nesse procedimento, a descrição técnica decorrente estabelece o formato, dimensão e localização precisa do imóvel, aumentando consideravelmente a segurança jurídica fornecida pelo sistema registral brasileiro. Isso torna completamente desnecessário a utilização do Registro Torrens.

O Brasil está se preparando para entrar em uma nova fase com a turbina imposta pelo

registro eletrônico. Essa é uma excelente oportunidade para aprimorar nosso sistema de registro, eliminando de forma definitiva a figura totalmente importada do direito australiano.

É importante ressaltar que a inclusão no cadastro de terras é obrigatória e possui natureza constitutiva. Isso ocorre porque a confirmação da propriedade se baseia na exibição da certificação interna pelo *Land Register*. Portanto, é possível considerá-lo como um registro de direitos destinado a simplificar as transações legais. No entanto, é de suma importância registrar todas as propriedades para alcançar o nível de segurança desejado.

#### 4.1.4 Sistema Português

É relevante estudar o sistema de registro português devido à relação especial que possui com o nosso país. Uma descoberta interessante durante essa pesquisa foi que, na evolução do registro predial em Portugal, já em 1898, por meio do Regulamento Predial, foi adotado o sistema de fólio real, que é característico de um sistema de registro de direitos. No Brasil, porém, somente setenta e cinco anos depois, em 1973, esse sistema foi implementado.

Inicialmente, durante um período que abrange as Ordenações Manuelinas e Filipinas, assim como em decorrência do Alvará de 1801 (que instruiu os cosmógrafos do reino a criar um sistema de cadastro e registro de propriedades) (RIBEIRO, 1952, pp. 279- 315), não estava em vigor qualquer legislação hipotecária que exigisse o registro.

Em 1836, surgiu o conceito de Registro das Hipotecas, influenciado pelo Direito Romano e pelo Código Civil francês, estabelecendo a necessidade imperativa do registro e enfatizando que os encargos sobre as propriedades seriam ineficazes até que fossem registrados. Posteriormente, em 1863, com a promulgação da primeira Lei Hipotecária, o sistema lusitano incorpora princípios orientadores, como a publicidade, a prescrição, a precedência e a legalidade, mantendo a essência inspirada baseada no modelo germânico (RIBEIRO, 1952, pp. 279- 315).

O sistema de transferência de propriedades em Portugal é fundado no princípio do acordo, influenciado pelo modelo francês, porém com características e particularidades que viveram ao longo do tempo para oferecer uma maior proteção às transações imobiliárias.

Dentro dessa perspectiva, os direitos reais são garantidos puramente por meio de acordo de vontades, sem haver uma distinção entre negócios jurídicos, obrigacionais e dispositivos. O efeito real depende exclusivamente do consenso, dando respaldo à eficácia declaratória ou convalidante da inscrição, que busca consolidar a oponibilidade erga omnes perante terceiros. Assim como outros sistemas, a hipoteca, cujo registro é constitutivo, constitui-se de exceção (JARDIM, 2018 p. 281-319).

Apresentando essa característica distinta, "o registro predial pretende divulgar o estado legal dos residentes, visando a segurança das transações imobiliárias", esta é a premissa fundamental do Código Predial Português<sup>28</sup>, que claramente delinea o objetivo de resguardar

---

<sup>28</sup> Artigo 1º do Código de Registro Predial. PORTUGAL. Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984. Aprova o Código de Registro Predial. Lisboa, Portugal, 1984. Disponível em: [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?\\_LegislacaoConsolidada\\_WAR\\_drefrontofficeportlet\\_rp=diploma](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma). Acesso em 01 maio. 2023

e promover o comércio de propriedades.

Para concretizar essa dinâmica da proteção jurídica, duas normas jurídicas do sistema português são de grande importância: o artigo 291 do Código Civil de Portugal estabelece a não oponibilidade da anulação de um título a terceiros de boa-fé que registraram sua aquisição antes da ação de anulação; da mesma forma, o artigo 5º do Código Predial reforça o princípio da oponibilidade do registro, sublinhando a necessidade do registro para produzir efeitos externos.

Nos sistemas que adotam o caráter constitutivo do registro, esse por si traduz-se em grande incentivo para que se leve o título a registro. Em contrapartida, no sistema português, ante a natureza declaratória da inscrição, decorrente da adoção do princípio do consenso, a solução legislativa encontrada para fomentar a inscrição dos títulos e fatos, foi revesti-lo de obrigatoriedade. Mediante a reforma do vigente Código Predial, levada a efeito pelo Decreto-lei 116/2008 mediante a inclusão dos artigos 8-A a 8-D, a partir de janeiro de 2009, o registro passou a ser obrigatório, com pontuais exceções<sup>29</sup>.

No texto legal, são indicados os sujeitos obrigados, os prazos para a realização do ato e a aplicação de uma sanção pecuniária, que consiste no pagamento duplicado dos emolumentos devidos. Dessa forma, a legislação portuguesa pretende obrigar os sujeitos a atualizarem o registro público, a fim de que a realidade dos fatos seja imediatamente incorporada ao âmbito da publicidade jurídica. Isso é essencial para concretizar o propósito expresso no artigo primeiro do Código Predial, que é garantir a segurança nas transações imobiliárias.

No que diz respeito à organização, a responsabilidade pelo registro predial em Portugal é atribuída às conservatórias do registro predial localizadas na capital de cada município. Em áreas mais densamente povoadas, pode haver múltiplas conservatórias, e nos municípios menores, a conservatória pode funcionar em conjunto com outras que lidam com registros civis, comerciais ou de veículos. Entidade central, o Instituto dos Registos e do Notariado, que faz parte da administração indirecta do Estado e está sob a alçada do Ministério da Justiça

---

<sup>29</sup> Estabelecidas no artigo 8-A, sumariamente pode-se dizer que não é obrigatória a inscrição do fatos que: i) devam ingressar provisoriamente por natureza no registro, nos termos do n.º 1 do artigo 92.º; ii) relativos à aquisição sem determinação de parte ou direito; iii) que incidam sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa; iv) relativos à constituição de hipoteca e o seu cancelamento, neste último caso se efetuado com base em documento de que conste o consentimento do credor; v) relativos à promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real. Por oportuno, destaca-se que os fatos sujeitos a registro estão arrolados no artigo segundo, constando no artigo terceiro as ações e decisões judiciais que devem ser registradas. PORTUGAL. Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984. Aprova o Código de Registro Predial. Lisboa, Portugal, 1984. Disponível em: [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?\\_LegislacaoConsolidada\\_WAR\\_drefrontofficeportlet\\_rp=diploma](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma). Acesso em 01 maio. 2023

(PORTUGAL, 1984).

Outra particularidade específica de Portugal que resultou da reforma do Código Predial em 2008 foi a revogação da exigência de competência territorial para a realização do registro. A partir de janeiro de 2009, aqueles que desejam registrar eventos que alteram a propriedade de um imóvel têm a opção de se dirigir a qualquer conservatória, onde o registro será feito.

Essa flexibilidade foi viabilizada pelo fato de todo o processo de registro ser suportado por um sistema de banco de dados nacional denominado SIRP - *Sistema Integrado de Registro Predial*. No que diz respeito aos registros existentes em formato físico, incluindo os livros manuscritos, que não podem ser totalmente digitalizados devido ao volume, a competência territorial permanece para a custódia dos arquivos (LOPES, 2019, p. 42).

Os documentos do registro, integrados ao sistema de banco de dados nacional, são representados pelo diário e pelas fichas. O diário tem uma função semelhante ao protocolo, pois nele são registrados sequencialmente os requerimentos de registro juntamente com seus documentos correspondentes. Por outro lado, as fichas de registro são equivalentes ao fôlio real, onde são realizadas de forma sistemática, inscrições, averbações e anotações. Além disso, em cada conservatória, existe tanto um arquivo real quanto um arquivo pessoal, destinado a facilitar a realização de pesquisas (LOPES, 2019, p. 425).

Existem quatro modalidades para os atos diferenciados, que são as seguintes:

- a) A descrição está relacionada à identificação física, econômica e fiscal de cada prédio.
- b) A inscrição é o ato que revela a situação jurídica do prédio. Nessa modalidade, são registrados fatos relativos ao imóvel, como sucessão, compra e venda, doação, hipoteca e penhora.
- c) Os averbamentos são usados para alterar, completar ou retificar tanto a inscrição quanto a descrição do imóvel.
- d) As anotações consistem em notas de mera notícia de alguma circunstância prevista em lei, que não têm reflexo na realidade substantiva.

Outro ponto de destaque é que, geralmente, as inscrições são de caráter definitivo; no entanto, em algumas situações, podem ser realizadas de maneira provisória. Após uma análise minuciosa do título e constatação de que o requerimento está devidamente documentado, o conservador procederá à exclusão definitiva.

No entanto, se houver algum motivo que impeça o registro, como pendências fiscais, adulterações ou a ausência de uma certidão, a inscrição poderá ser efetuada de forma provisória devido a interferências. É importante mencionar que existe a categoria de inscrição provisória por natureza, isto é, determinada pela lei, cujos casos estão enumerados no artigo 92 do Código Predial. Geralmente, as inscrições provisórias têm prazo de eficácia de seis

meses, caducando se não forem convertidas em definitivas. Mas, há exceções legais e hipóteses em que podem ser renovadas (JARDIM, 2018, p. 286-287).

No contexto dos princípios que norteiam o predial, o sistema de registro em Portugal incorpora os seguintes preceitos: princípio da instância, da tipicidade, da presunção *juris tantum* da veracidade registral, da publicidade, da especialidade, da legalidade (qualificação), da prioridade, da legitimação registral e do trato sucessivo (LOPES, 2019, p. 353).

É relevante destacar, no entanto, que "o sistema de registro em Portugal não incorpora o princípio da fé pública registral e, por conseguinte, não garante aos terceiros a absoluta precisão do Registro, proporcionando-lhes uma proteção limitada." (JARDIM, 2018, p. 305).

Do ponto de vista doutrinário, é amplamente conhecido e classificado desenvolvido por Mónica Jardim (2018, p. 889), que “divide os sistemas registrais em dois grupos distintos: “a) aqueles que oferecem uma proteção limitada aos terceiros em relação ao evento registrado”; e “b) os sistemas registrais que conferem uma proteção robusta aos terceiros diante do evento registrado”.

Conforme a autora, nos sistemas registrais de proteção mínima, a proteção ao terceiro ocorre apenas em relação aos direitos não publicados pelo registro. Nessa abordagem, o registro é completo ou integral, porém não é exato, o que significa que um terceiro adquirente que realiza o registro não pode confiar na precisão das informações registradas.

Por outro lado, nos sistemas de proteção máxima, que adotam o princípio da fé pública registral, o terceiro está protegido em relação aos direitos não divulgados, bem como em relação à limitação e eventos que podem invalidar ou cessar a eficácia *ex tunc* das situações jurídicas registradas, incluindo vícios intrínsecos de registros anteriores.

De fato, o registro se apresenta como integral e preciso - para terceiros, as inscrições são minuciosas, representando fielmente o que é publicado; por outro lado, o que não é revelado no registro é considerado inexistente, mesmo que isso não reflita a realidade. A garantia dessa salvaguarda ao terceiro é assegurada pelos sistemas que adotam o princípio da fé pública registral (JARDIM, 2018, p. 889). Em uma breve síntese, Mónica Jardim define o sistema de registro em Portugal:

Quando tentamos integrar o sistema registral português dentro de um sistema tipo, verificamos que não o conseguimos: por um lado, é um sistema de fôlio real que publicita direitos adquiridos *inter vivos* ou *mortis causa* e adota os princípios da legalidade (no seu sentido mais amplo), do trato sucessivo (na primeira e na segunda modalidade) e da legitimação, consagrando simultaneamente as presunções de que o „JK, direito existe e pertence ao titular registral — o que é claramente típico de um sistema que concede uma forte protecção aos terceiros. Por outro lado, não assegura os terceiros quanto à exactidão do Registo e, conseqüentemente, concede-lhe uma protecção farca (JARDIM. 2018, p. 889).

Em uma análise anterior revela que, em Portugal, a proteção concedida a terceiros se aplica apenas às circunstâncias que necessariamente deveriam ter sido registradas, sob pena de serem inoponíveis.

Essa proteção não se estende à aquisição por força da lei ou a aquisição originária de um direito, uma vez que o direito assim adquirido é oponível e prevaleceu sobre os direitos registrados. Da mesma forma, não há garantia em relação a eventos jurídicos que, mesmo não estando sujeitos ao registro, permanecem oponíveis a todos (por exemplo: decisões administrativas vinculativas e acordos amigáveis em casos de desapropriação por utilidade pública) (JARDIM, 2018, p. 307).

Consequentemente, para avaliar a segurança jurídica registral de propriedades imobiliárias, sendo o objetivo central deste estudo, empreenderá uma breve análise de natureza histórica. Isso permitirá compreender a relevância da segurança, quando ela se transformar em um conceito jurídico e como se relacionar com a confiança. Estes assuntos serão minuciosamente abordadas no capítulo subsequente.

#### 4.1.5 Sistema Espanhol

No registro de imóveis na Espanha, existe uma abordagem híbrida que combina elementos do sistema francês (que enfatiza a inoponibilidade do não registrado) e do sistema germânico (JARDIM, 2018, p. 226).

Nesse sistema, a inscrição é declarativa e consolidativa, não sendo necessária para o nascimento dos direitos reais, mas conferindo presunção de precisão ao que está registrado.

A inscrição no registro não apenas pública os direitos já constituídos, mas também gera uma presunção de legitimidade e confirma os direitos de terceiros de boa-fé que protegem as informações registradas. Esse sistema, adotado na Espanha, é conhecido como inscrição convalidante ou conformativa, uma vez que configura o direito real e confirma sua existência para terceiros que adquiriram propriedade com base nas informações do registro (MONTES, 2005, p. 220). Portanto, a inscrição tem implicações significativas na segurança jurídica dos direitos imobiliários na Espanha.

Montes esclarece essa situação com as palavras a seguir:

[...] o direito real nasceu, de acordo com o Código Civil, em virtude do título somado à tradição, produz plenos efeitos; mas, semelhante regime, exclusivamente civil, não garante suficientemente a segurança do tráfico imobiliário; por isso, o legislador espanhol, sem modificar o sistema tradicional de aquisição do domínio e demais direitos reais (configurado sobre a clássica teoria do título e modo), veio outorgar à inscrição no registro certa eficácia convalidante das relações jurídicas, embora não tenha chegado a dotá-la de efeitos constitutivos (como no sistema

alemão), porém sem tampouco limitá-los aos meros e estritos efeitos declarativos (como no sistema francês). [...] Consequentemente, pois, no Direito espanhol a aquisição perfeita e íntegra do domínio implicará a concorrência de três elementos: o título, a tradição e a inscrição (MONTES, 2005, p. 251).

Em determinadas situações, o direito espanhol concede efeito constitutivo à inscrição em registros imobiliários. Por exemplo, no caso do direito real do credor hipotecário, a inscrição do título no Registro de Imóveis é essencial para que a hipoteca seja válida, uma vez que a tradição (entrega física) do imóvel não seja aplicável a esse direito.<sup>30</sup> Além disso, a inscrição de uma anotação preventiva de embargo de bens do devedor em uma ação executiva é obrigatória e equivalente à penhora de bens do devedor.

Embora haja debate sobre se a inscrição tem eficácia constitutiva ou declaratória convalidante, o sistema registral da Espanha se baseia na proteção contra lesões a terceiros de boa-fé que adquirem propriedades com base nas informações do registro de imóveis, conhecido como o princípio da fé pública registral.

O direito espanhol incorpora princípios fundamentais do sistema registral da Lei Hipotecária, que são semelhantes às adoções no Brasil. Estes princípios incluem:

**Princípio da rogação:** O registrador só envelhece mediante solicitação do interessado, sujeito aos princípios de prioridade e especialidade. **Princípio da legalidade:** O registrador é responsável por qualificar a validade dos títulos em seus aspectos formais, materiais e fiscais, além de garantir a compatibilidade com o registro anterior (continuidade registral). **Princípio da inoponibilidade:** O que não está prejudicado não prejudica terceiros. **Princípio da legitimação registral:** O registro presume que o direito real inscrito existe e pertence ao titular listado até prova em contrário. **Princípio da fé pública registral:** O adquirente que atende aos requisitos legais é protegido em sua aquisição, mesmo que o direito do vendedor seja posteriormente anulado, desde que a anulação não conste no registro (MONTES, 2005, p. 251) (grifos postos)

A introdução do princípio da fé pública registral em 1944 foi uma reforma significativa na legislação espanhola, envolvendo a proteção de terceiros que inclui nas informações registradas e incentivando a inscrição de títulos, uma vez que oferece proteção ao registrante. No sistema espanhol, a inscrição é declaratória, não constitutiva, o que significa que a falta de registro não impede a transmissão da propriedade, mas a inscrição garante proteção legal.

O artigo 34<sup>31</sup> da Lei Hipotecária espanhola estabelece os requisitos para que terceiros

<sup>30</sup> Artigo 1875 do Código Civil Espanhol: “Además de los requisitos exigidos en el artículo 1.857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.” ESPAÑA. Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el se publica el Código Civil, Boletín Oficial del Estado - BOE-A-1889-4763. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Acesso em: 21 set. 2023.

<sup>31</sup> Artículo 34. El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo

recebam proteção do sistema registral, incluindo a aquisição de um direito real, um negócio oneroso e válido por si, boa-fé (presumida), aquisição derivada do registro titular e registro do título.

Para ilustrar a proteção fornecida pelo sistema registral espanhol, dois exemplos são apresentados: primeiro exemplo: C vende sua propriedade para A, que posteriormente a vende para B, com todos os negócios registrados. Se a transmissão de C para A for anulada por algum motivo, B, que confiou no registro, é considerado um terceiro de boa-fé e atende aos requisitos do artigo 34, mantendo sua aquisição. (JARDIM, 2018, p. 253).

Segundo exemplo: C vende sua propriedade duas vezes, uma vez para A e posteriormente para B. Somente A registre seu título. Nesse caso, A manterá a propriedade, e B terá direito a buscar indenização por perdas. Essa solução é derivada do artigo 32<sup>32</sup> da Lei Hipotecária combinada com o artigo 1473<sup>33</sup> do Código Civil Espanhol, que estabelece a inoponibilidade do não inscrito e que a propriedade pertencerá ao adquirente que primeiro registrar seu título (JARDIM, 2018, p. 254).

A proteção concedida pela lei espanhola implica que o imóvel fica com quem registra seu título, e o proprietário "verdadeiro" extrarregistral só pode buscar indenização por enriquecimento ilícito nas vias gerais. Isso significa que a fé pública assegura ao terceiro adquirente protegido a existência, titularidade e extensão dos direitos reais inscritos.

Em relação ao conflito com o instituto da usucapião, que se baseia na posse, surge uma polêmica sobre a possibilidade de usucapir direitos reais inscritos. A opinião dos espanhóis Díez-Picazo e Gullón é relevante para essa controvérsia:

Admitir em toda a sua extensão a usucapião significaria destruir a eficácia protetora da fé pública registral. Ocorreria que o terceiro que adquire confiando que o titular registral pode transmitir-lhe veria sua aquisição convertida em ineficaz pela existência de um adquirente por usucapião. Mas, rechaçar totalmente a usucapião, significa privar de proteção o possuidor que possuiu por prazo prolongado que, sem

---

Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente. (grifos nossos) ESPAÑA. Ley y Reglamento Hipotecario. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

<sup>32</sup> Art. 32. "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados em el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero." ESPAÑA. Ley y Reglamento Hipotecario. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

<sup>33</sup> Art. 1473. "Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. [...]" ESPAÑA. Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el se publica el Código Civil, Boletín Oficial del Estado - BOE-A-1889-4763. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Acesso em 21set, 2023.

dúvida, a merece. A questão se complica, ademais, ao ter-se em conta que, por princípio geral, a inscrição não é constitutiva das aquisições (tradução nossa)<sup>34</sup>

A Lei Hipotecária espanhola aborda a prescrição aquisitiva em dois artigos: o artigo 35 trata da usucapião em favor do titular inscrito (*secundum tabulas*), enquanto o artigo 36<sup>35</sup> aborda a modalidade controvertida contra o titular inscrito. A usucapião em favor do titular inscrito é purgando eventuais nulidades no título que deu origem à inscrição, e não apresenta dificuldades. Por outro lado, a usucapião contra o titular inscrito envolve uma análise para determinar se o titular inscrito atende aos requisitos do artigo 34 para receber a proteção conferida ao terceiro que confiou no registro.

A prescrição aquisitiva contra o titular inscrito prevalecerá somente em algumas situações, como quando se provar que o terceiro já conhecia a situação de posse por outra pessoa antes de concluir sua aquisição ou quando o terceiro, após a inscrição de seu título, consente com a continuação da posse usucapiante por um ano a partir da aquisição (GONZÁLEZ, 2012, p.452).

Isso implica que, a partir da aquisição, presume-se que o terceiro tenha conhecimento da situação do imóvel. Essas abordagens à prescrição aquisitiva são limitadas pela proteção ao terceiro que confiou nas informações registradas, conforme o princípio da tutela da aparência jurídica, que visa proteger terceiros que incluem na publicidade do Registro Imobiliário.

O sistema de registro imobiliário na Espanha é semelhante ao do Brasil, com registradores públicos independentes que gerenciam seus escritórios com base nas taxas cobradas dos usuários de seus serviços. Cada imóvel possui uma matrícula própria no sistema de folha real, e a competência territorial das oficinas é dividida com base em critérios geográficos<sup>36</sup>.

Ao comparar o sistema espanhol e brasileiro, é evidente que na Espanha a instituição da hipoteca não foi desvirtuada, sendo amplamente utilizada, inclusive com variações como Hipoteca Flutuante, Inversa ou Recarregável. Além disso, a modernização do sistema registral, por meio da Lei 13/2015, trouxe melhorias significativas na identificação de

<sup>34</sup> Texto no original: “Admitir en toda su extensión la usucapión significaría destruir la eficacia protectora de la fe pública registral. Ocurriría que el tercero que adquiere confiado en que el titular registral puede transmitirle, vería su adquisición convertida en ineficaz por la existencia de un adquirente por usucapión. Pero rechazar totalmente la usucapión significa privar de protección al

<sup>35</sup> Artigos 35 e 36 da Lei Hipotecária Espanhola. ESPAÑA. Ley y Reglamento Hipotecario. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por ele que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

<sup>36</sup> Artigos 9 e 10, 198 e segs. da Lei Hipotecária da Espanha. ESPAÑA. Ley y Reglamento Hipotecario. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por ele que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

imóveis, incorporando um código registral exclusivo para cada propriedade e coordenando-o com o cadastro público de imóveis.

Isso inclui a certificação cadastral com a representação gráfica georreferenciada do imóvel, seus vértices e coordenadas, aprimorando a precisão na identificação dos imóveis.

## 4.2 REGISTRO DE DIREITOS NO BRASIL

Do descobrimento em 1500 até a independência do Brasil em 1822, todo o território pertencia à Coroa Portuguesa, e as Ordenações Afonsinas, Filipinas e Manuelinas eram uma base legal, onde a transferência de propriedade ocorria por tradição, sem formalidades (MELO, 2016, p. 99). Capitanias hereditárias foram criadas para povoar a terra, com doadores concedendo parte dos direitos aos moradores por meio de cartas de sesmarias. Com a independência, em 1822, o sistema de sesmarias<sup>37</sup> foi interrompido (MELO, 2016, p. 100).

Entre 1822 e 1850, devido à falta de regulação, as terras foram ocupadas progressivamente sem títulos formais (CARVALHO, 1997, p. 1), e a propriedade privada ainda não se desenvolveu como tradições hoje, com relações econômicas centradas na posse.

A Lei de Terras de 1850 (Lei 601)<sup>38</sup> distinguiu terras públicas das particulares e legítimas posses que atendessem a determinadas condições<sup>39</sup>. O Decreto de 1854 instituiu o "Registro do Vigário"<sup>40</sup>, onde as declarações de posse eram registradas pela Igreja Católica, mas isso não transferia a propriedade (CARVALHO, 1997, p. 3).

O registro estatal da propriedade foi estabelecido no Brasil apenas em 1864 pela Lei 1.237, com seu regulamento de 1865.<sup>41</sup> Essa lei substituiu a tradição pela transcrição como meio de transferência, embora tenha gerado controvérsias. Ela dinâmica o sistema de fôlio pessoal e foi influenciada pelo sistema francês, mas o Brasil manteve o sistema de título e

<sup>37</sup> O verbo sesmar exprimia a concessão de terras sujeitas ao pagamento de um foro, normalmente equivalente à sexta parte dos frutos.

<sup>38</sup> Antes dessa lei de 1850, em 1843, numa tentativa de tornar a terra base para o crédito, foi editada a Lei Orçamentária nº 317, criando o registro das hipotecas, sem qualquer referência à transmissão de propriedade. Entretanto, não apresentou os resultados esperados, pois ausentes os princípios da especialidade e publicidade.

<sup>39</sup> As condições eram: posse mansa e pacífica, comprovar o cultivo da terra e a moradia habitual do posseiro, conforme artigo 5º. BRASIL. Lei 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm). Acesso em: 03 set. 2023.

<sup>40</sup> Conforme determinou o artigo 97. BRASIL. Decreto 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Dispõe sobre regulamento para executar a Lei 601 de 18 de setembro de 1850. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm). Acesso em: 03 set. 2023.

<sup>41</sup> BRASIL. Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865. Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1237 de 24 de setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1865. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/DIM3453impresao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453impresao.htm). Acesso em: 05 set. 2023.

modo, de inspiração romana. A transcrição não constitui prova absoluta nem relativa. Além disso, a lei tinha uma lista limitada de atos sujeitos à transcrição e exclusão específica de herança e atos judiciais.

O Registro Geral abrangia oito livros, incluindo Protocolo, Inscrição Especial, Inscrição Geral para Hipotecas e outros. Foi supervisionado pelo Oficial de Registro subordinado ao Juiz de Direito da comarca. Com a Proclamação da República, as leis do Império foram substituídas pelo Decreto 169-A de 1890 e seu regulamento, que mantiveram a estrutura anterior.

Em 1890, o Decreto 451-B permitiu o registro e a transmissão de imóveis de forma opcional pelo Sistema Torrens Australiano. O Código Civil de 1916<sup>42</sup> representou uma mudança significativa, introduzindo o sistema germânico de transferência de propriedade por meio de registro (BEVILAQUA, 2003, p. 147-148) Estabeleceu a necessidade de transcrição para aquisição de propriedade e outros direitos reais sobre imóveis, tornando o registro constitutivo e exigindo a transcrição de títulos adquiridos por via judicial.

O Código Civil de 1916 abordou detalhadamente o "Registro de Imóveis" em uma seção específica, incluindo a transcrição de títulos de transmissão de propriedade, títulos judiciais, títulos de ônus reais e inscrição de hipotecas. O artigo 859 presumia que a pessoa cujo nome estava inscrito no registro tinha ou direito real, mas o artigo 860 permitia correções caso o registro não refletisse a verdade. O Código gerou controvérsias sobre se a presunção era absoluta ou relativa.

Posteriormente, várias normas legais buscaram adaptar e melhorar o Registro de Imóveis brasileiro. A Lei 6.015 de 1973, a Lei dos Registros Públicos, modificação da matrícula, atualizando o sistema anterior de fôlio pessoal para um sistema de fôlio real<sup>43</sup>. Cada imóvel passou a ter uma matrícula própria, e os registros e averbações relacionados ao imóvel foram lançados cronologicamente nessa matrícula. Isso aumentou a eficiência e a qualidade do sistema registral.

---

<sup>42</sup> Adotou o Código Civil o sistema germânico da transferência de propriedade imóvel, ainda que tivesse de dar-lhe feição mais adequada às condições do país, sem, todavia, prejudicar-lhe a vantagem principal, que é a segurança pela força probante do registro. Os princípios, que a doutrina destaca no sistema germânico são: a) publicidade, de que é órgão o registro de imóveis (CC, art. 856); b) força probante fundada na fé pública do registro, presumindo-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu (art. 859), presunção *juris tantum*, que pode ser destruída por ação anulatória do registro (art. 850); e c) legalidade, resultante do direito conferido ao oficial do registro de examinar os documentos trazidos para inscrição ou transcrição, e opor as dúvidas, que tiver sobre sua legalidade (art. 834). Todos esses princípios figuram no Código Civil brasileiro."

<sup>43</sup> Artigo 176, §1º, inc. I, da Lei 6.015/73. BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em: 9 out, 2023.

A matrícula tornou-se um “curriculum vitae da propriedade imobiliária” (DIP, *et al.*, 2005, p. 145 -151) e melhorou a busca e localização de imóveis no sistema.

As melhorias desse novo sistema são ressaltadas por Loureiro:

O Registro de Imóvel brasileiro é ordenado por imóveis, e não mais por pessoas como ocorria no sistema de transcrição anterior à Lei 6.015/1973. O atual tipo de organização registral facilita a publicidade e o conhecimento de seu conteúdo por qualquer interessado. A prática e a comparação dos sistemas vigentes nos diversos países ao longo do tempo mostram que esse modo de registro (de bens) é mais eficiente que a ordenação temporal ou pessoal. A ordenação do Registro por imóveis – na qual para cada imóvel corresponde uma matrícula ou fôlio real, facilita a identificação dos bens e permite organizar melhor o trato sucessivo ou continuidade (encadeamento dos direitos ou situações jurídico-reais sobre imóveis) e a especialidade dos imóveis (especialidade objetiva) e dos sucessivos titulares de direitos a eles relativos (especialidade subjetiva) (LOUREIRO, 2019, p. 680)

Hoje, com a matrícula, o objetivo é identificar o imóvel com base no princípio da especialidade objetiva. Por meio dessa ficha (matrícula), que é única, é possível visualizar todo o histórico das mudanças legais e reais relacionadas ao imóvel. Esta matrícula é o registro inicial que permite a individualização do imóvel e serve como base para futuras inscrições, tornando-se o ponto central para todos os registros e averbações relacionadas ao imóvel (LOUREIRO, 2019, p. 680).

Outra mudança importante foi a terminologia, onde as antigas transcrições e inscrições agora são referidas como "registros"<sup>44</sup>. O registro abrange uma variedade de atos, incluindo transferência de propriedade, ônus reais e outros direitos reais sobre imóveis, bem como outras situações previstas na legislação.

No entanto, o registro só poderá ser feito se o imóvel já estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, caso contrário, o registrador exigirá as providências necessárias para abrir uma matrícula para o imóvel em questão, conforme o princípio da continuidade.

Além dos registros, a matrícula também é feita como averbações, que são registros secundários destinados a eventos relacionados a alterações, modificações ou cancelamentos nos registros principais. É importante observar que o legislador nem sempre segue a terminologia técnica do direito registral ao prever a averbação de eventos que não implicam em modificação ou alteração do teor do registro. As situações passíveis de averbação estão definidas na legislação no artigo 167, inciso II<sup>45</sup>, da Lei de Registros Públicos – LRP.

<sup>44</sup> Art. 168 - Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis. BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em: 9 out 2023.

<sup>45</sup> II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis

No Registro de Imóveis, são realizados o registro e a averbação de títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, abrangendo sua constituição, transferência, extensão e validade em relação a terceiros, bem como sua disponibilidade.<sup>46</sup>

O Serviço de Registro Imobiliário tem como função tornar públicos os direitos reais

- 
- ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
  - 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
  - 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
  - 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
  - 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
  - 7) das cédulas hipotecárias;
  - 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
  - 9) das sentenças de separação de dote;
  - 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
  - 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
  - 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
  - 13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;
  - 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro (Incluído pela Lei nº 6.850, de 1980);
  - 15) da rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros (Incluído pela Lei nº 6.941, de 1981);
  - 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991);
  - 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997);
  - 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001);
  - 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia (Incluído pela Lei nº 10.257/2001);
  - 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001);
  - 21) da cessão de crédito imobiliário (Incluído pela Lei nº 10.931/2004);
  - 22) da reserva legal (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006);
  - 23) da servidão ambiental (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006);
  - 24) do destaque de imóvel de gleba pública originária (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009);
  - 25) (Vide Medida Provisória nº 458, de 2009)
  - 26) do auto de demarcação urbanística (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009);
  - 27) da extinção da legitimação de posse (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011);
  - 28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia (Incluído pela Lei nº 12.424/2011);
  - 29) da extinção da concessão de direito real de uso (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011);
  - 30) da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário (Redação dada pela Lei nº 12.810, de 2013);
  - 31) da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017);

<sup>46</sup> Art. 172 da LRP. BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em: 9 out 2023.

imobiliários e informações sobre a situação jurídica dos imóveis e seus respectivos titulares. Contudo, nem todos os atos ou fatos podem ser registrados indiscriminadamente, e o registrador deve zelar pela segurança jurídica do tráfico imobiliário.

A qualificação registral<sup>47</sup> é o primeiro filtro para avaliar a possibilidade de registro de um título ou direito real em um imóvel. Somente atos expressamente previstos na lei podem ser registrados, conforme o princípio *numerus clausus* previsto no artigo 176, inciso I, da Lei de Registros Públicos (LRP) (DIP, *et al.*, 2005, p. 168-169).

A averbação é um assento secundário usado para eventos que modificam o registro principal ou a qualificação do titular do direito real. Situações não previstas na lei, mas que impliquem em modificação, podem ser averbadas segundo o artigo 246 da LRP<sup>48</sup>.

No entanto, fatos que não modificam o direito real não podem ser averbados. O objetivo é evitar o registro de atos que não tenham relação com o tráfico imobiliário ou que possam prejudicar terceiros (SARMENTO FILHO, 2018, p. 166).

Em resumo, o registrador é como um guardião dos registros, determinando quais atos podem ingressar no registro imobiliário conforme a legislação e o princípio da continuidade. Essa seleção visa garantir a segurança jurídica no mercado imobiliário.

É importante destacar que:

[...] não deve estar o registro de portas abertas a todo e qualquer ato ou informação, incumbindo ao registrador fazer, segundo o seu prudente critério, um filtro nas pretensões, afastando o publicação de fatos que podem trazer prejuízos ao titular do imóvel matriculado ou que não tenham interesse para terceiros.” (SARMENTO FILHO, 2018, p. 166).

Na evolução do direito registral brasileiro, o Princípio da Concentração trouxe mudanças significativas, permitindo uma ampla variedade de situações de registro. No entanto, isso não implica a liberdade irrestrita de obrigações de cunho pessoal, pois o registro imobiliário tem uma finalidade específica.

A relação entre a Lei de Registros Públicos e o Código Civil é estreita, e o registro desempenha um papel fundamental na estabilidade e segurança jurídica das transações imobiliárias. A constituição do direito e a transferência da propriedade proíbem o cumprimento de requisitos específicos, tornando o sistema brasileiro distinto dos sistemas espanhóis e portugueses.

<sup>47</sup> Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irrisignação. [...] não se cuida de um juízo especulativo acerca da registrabilidade de um título, mas de uma decisão prudencial sobre a efetiva operação de um registro determinado (DIP, *et al.*, 2005, p. 168-169).

<sup>48</sup> “[...] a lei registral não esgota todas as possibilidades de registro, como adverte Walter Ceneviva, citando o exemplo da renúncia ao direito de propriedade prevista no art. 1.275, inc. II, do Código Civil e o da perpetuidade de florestas (art. 6º da Lei 4.771/1965), sem correspondentes na LRP, porém inscritíveis.”

O registrador desempenha um papel importante na qualificação do título e na garantia de conformidade com o direito<sup>49</sup>, antes do registro para a constituição do direito real. Isso resulta em maior segurança nas transações imobiliárias e é fundamental para a proteção dos adquirentes.

É necessário deixar claro, que a eficácia de uma norma se manifesta quando ela produz resultados e é capaz de gerar consequências, sendo um pré-requisito para a efetividade. A defesa da propriedade tem sido uma luta importante ao longo da história, buscando igualdade perante a lei e o livre desenvolvimento do indivíduo.

---

<sup>49</sup> Sobre o princípio da Fé Pública Registral, presente na Alemanha e na Espanha, defende-se, acompanhado vários doutrinadores, que com a entrada em vigor da Lei 13.097/2015, foi dado o passo legislativo necessário para confirmação de que nosso sistema oferece o mais elevado grau de segurança jurídica ao mercado imobiliário, protegendo o terceiro de boa-fé que confiou na informação publicada pelo Registro Imobiliário

## 5 OS DIREITOS REAIS DE GARANTIA IMOBILIÁRIA

Neste capítulo, estudará as origens dos direitos reais de propriedade, focando na relação com a função social. Analisa-se o regime jurídico baseado na Constituição Brasileira e suas particularidades em áreas urbanas, rurais e bens públicos. Ao longo da história, desde a pré-história até as Constituições brasileiras, a função social da propriedade se destaca como um componente essencial, sobretudo no contexto de imóveis rurais.

### 5.1 A PROPRIEDADE COMO DIREITO FUNDAMENTAL INDIVIDUAL

Neste tópico, aborda-se o direito de propriedade como direito fundamental, desde sua origem na pré-história até o contexto contemporâneo. Percorrendo diferentes períodos, como a antiguidade, a era grega e romana, a Idade Média, a teoria do contrato social e o constitucionalismo moderno, chegou-se ao século XX. Explorou-se, também, a regulamentação da propriedade na Constituição Brasileira, desde as Ordenações portuguesas.

Na pré-história, o estabelecimento da propriedade individual evoluiu a partir do desenvolvimento da agricultura e da fixação territorial, contrastando com as sociedades tribais coletivistas.

Nos tempos primordiais, tanto os seres humanos quanto os animais pensavam os objetos que capturavam como propriedade para atender às suas próprias necessidades. A emergência de objetos de uso, como ferramentas de móveis de caça e pesca, levou à associação entre a pessoa e o objeto, originando uma conexão entre eles (BEVILÁQUA, 2003, p. 115).

Nessa fase, contudo, a posse do solo ainda não era de caráter individual, pois a relação entre a terra e as pessoas era de posse coletiva, protegida pela coletividade (BEVILÁQUA, 2003, p. 115). Com o advento da história humana, surgiu a concepção da relação entre um bem tangível e a pessoa, que evoluiu para um vínculo jurídico.

No antigo Egito e na Mesopotâmia, até 4000 aC, uma propriedade era de natureza familiar, não podia ser dividida nem organizada, pois essas sociedades eram organizadas em tribos e clãs. Por volta do século XVIII aC, surgiu a liberdade contratual, levando ao desenvolvimento da propriedade individual e transferível (COSTA, 1977, p. 77). Isso marcou o início da concepção moderna de propriedade como um direito individual.

Na antiguidade clássica, mesmo com os avanços evidentes em áreas como política, filosofia e direito em relação aos períodos anteriores, a influência da mentalidade tribal ainda

era percebida na civilização grega, o que também afetou a sociedade romana. A própria noção de propriedade ainda estava ligada à espiritualidade e não havia se desvinculado totalmente desse aspecto.

Na Grécia e em Roma, a noção de propriedade privada estava associada à religião e à veneração do deus-lar, que se identificava com a terra e não podia ser desalojado. A casa, o terreno ao redor e a sepultura cavada na terra eram considerados bens da gens, como uma expressão dos laços de parentesco que uniam um grupo humano (COMPARATO, 2000, p. 139).

Após a conquista da Grécia pelos romanos, a teoria jurídica começou a se desenvolver de forma independente da filosofia e da teologia, o que levou à formação dos conceitos fundamentais do direito privado que ainda hoje são utilizados. Isso também se aplica à concepção de propriedade, que continua a ser baseada em seus princípios fundamentais.

Os romanos adotam uma quase visão absoluta de propriedade, conhecida como "*dominium ex iure Quiritium*" ou propriedade quirítária, que confere um poder praticamente ilimitado sobre uma coisa: a possibilidade de usar-la, desfrutá-la e dispor livremente dela, ainda que permitido a restrições pelos direitos dos vizinhos e pelo interesse público, mesmo sob a Lei das XII Tábuas (GILISSEN, 2016, p. 92).

A separação entre religião e propriedade ocorreu com a transição do pensamento tribal para o individualismo jurídico no direito privado, tornando a propriedade um vínculo jurídico entre a pessoa e a coisa, ainda restrita a uma classe específica de indivíduos.

Na Roma antiga, a propriedade quirítária pertencia apenas aos cidadãos romanos e sua transferência era formal e solene, sujeita a garantias legais. Com a unificação da propriedade romana por Justiniano, outras formas de propriedade haviam desaparecido, restando apenas o domínio acessível aos cidadãos.

O termo "cidadão" romano aplicava-se aos detentores do status civitatis, principalmente homens livres. Nessa sociedade guerreira e politeísta, esse conceito era limitado ao sexo masculino (GILISSEN, 2016, p. 93)

A era contratualista viu a propriedade como um avanço civilizatório, impossível no "estado de natureza" de conflito constante (HOBBS, 2003, p. 135). Figuras notáveis desse movimento, como Hobbes, Locke e Rousseau, enfatizaram a importância da propriedade como conquista dos indivíduos no contexto da sociedade.

Segundo Hobbes, embora a terra e as criaturas sejam comuns a todos, os indivíduos adquirem propriedade através do trabalho de seus corpos e mãos, envolvendo recursos naturais em posse pessoal (HOBBS, 2003, p. 138).

O valor do ouro e da prata é atribuído pelo homem, enquanto a posse desigual da terra fora dos limites da sociedade é regulada pelas leis governamentais. Hobbes observa que o homem pode legitimamente possuir mais do que precisa, trocando o excedente por ouro e prata (HOBBS, 2003, p. 141).

Hobbes destaca uma diferença entre a propriedade no estado de natureza e nas sociedades agrícolas primitivas: a presença de um Estado que, por meio das leis, autoriza e controla a classificação desigual de riqueza, permitindo a posse além do que uma pessoa pode transportar (HOBBS, 2003, p. 142).

Ressalta-se, que Locke argumenta, embora a terra e seus recursos se destinem ao sustento humano, é necessário estabelecer meios adequados de apropriação para poderem ser utilizados de maneira satisfatória pelos indivíduos (LOCKE, 2002, p. 37).

A lei da natureza que permite a aquisição de propriedade também a restringe, limitando o tamanho da propriedade ao que pode ser usada de maneira proveitosa para a vida. O excedente pertence aos outros. (LOCKE, 2002, p. 41).

No Estado de Natureza, a propriedade se limita ao necessário para a sobrevivência, concordando com Hobbes. Em Rousseau, todo homem tem direito natural ao que precisa, mas ao se tornar proprietário de algo, exclua os outros. O direito de primeiro ocupante, insignificante no estado de natureza, ganha sangue na sociedade civil. (ROUSSEAU, 2002, p. 35).

O direito individual sobre o patrimônio está sempre sujeito ao direito coletivo da comunidade. Isso é necessário para manter a estabilidade social e a soberania. Em geral, para conceder o direito de primeiro ocupante a um imóvel, é preciso cumprir certas condições. (ROUSSEAU, 2002, p. 35-37).

A ocupação de um terreno deve ocorrer em áreas não habitadas, limitando-se ao necessário para sobrevivência. A posse deve ser precedida pelo trabalho e cultivo, representando um sinal de propriedade apreciado por outros, sem a necessidade de direitos legais (ROUSSEAU, 2002, p. 37-38).

O contratualismo estabelece o Estado como a fronteira entre a propriedade essencial para a subsistência no estado de natureza e o acúmulo de posses. A propriedade é reconhecida como um vínculo legal entre indivíduo e objeto.

Com isto, após o Código Napoleônico, o direito francês assumiu um papel diferente, apesar do contexto liberal. O reconhecimento da propriedade como direito fundamental trouxe consigo a obrigação de respeitá-la por parte de todos. Além disso, os proprietários também passaram a ter o dever de contribuir com a sociedade através de suas propriedades

(COMPARATO, 2000, p.264-265.).

A propriedade deixa de ser apenas um direito subjetivo do indivíduo para se tornar também uma função social do titular da riqueza. Isso significa que a propriedade implica a obrigação de utilizá-la para contribuir para o crescimento da riqueza social e para a interdependência da sociedade (DUGUIT, 1970, p. 121).

Cada indivíduo deve exercer uma função proporcional à sua posição na sociedade. Manter a riqueza, em particular, tem a tarefa de aumentar a riqueza e atender às necessidades gerais. Isso é um dever socialmente vital e protegido. Nesse contexto, a propriedade não é mais apenas um direito subjetivo do proprietário, mas também representa sua função social (DUGUIT, 1970, p. 121).

A propriedade adquire um novo significado ao ser entendida como um instrumento para aumentar a riqueza coletiva. Deixa de ser um direito imutável e passa a se adaptar às mudanças sociais e às necessidades da comunidade (DUGUIT, 1970, p. 121), isso leva à emergência do conceito.

No Brasil, assim como em outros países de origem romano-germânica, o direito de propriedade inicialmente seguiu uma abordagem individualista, mas com particularidades, incluindo seu vínculo com a função social, mesmo durante o período imperial.

No direito brasileiro, a função social tem raízes nas leis das Sesmarias, com base nas Ordenações Filipinas e Manuelinas de Portugal, que visavam proteger a produtividade do solo. Entretanto, nessa época, a ênfase estava na produtividade, sem considerar elementos como a preservação ambiental (PASSOS, 2004, p. 44). Esse entendimento persistiu mesmo nas Constituições seguintes, o que passa a ser analisado no item seguinte.

### 5.1.1 Previsão legal expressa na Constituição Federal

A Constituição Política do Império do Brasil, outorgada em 25 de março de 1824, tratou do direito de propriedade nas Disposições Gerais e Garantias dos Direitos Cívicos e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, especificamente no Art. 179, determinando sua inviolabilidade, assim como a sua plenitude, excepcionada apenas pela desapropriação (BRASIL, 1824, n.p.).

A Constituição de 1891 e de 1934 também seguiram esse entendimento, com a última introdução da ideia de que a propriedade não deve ser exercida contra o interesse social ou coletivo, conforme o art. 113. (BRASIL, 1934, n.p.).

A Constituição de 1937 impôs limites ao direito de propriedade por meio de

regulamentação por lei, reconhecendo sua não absolutividade. No entanto, não proibiu explicitamente o exercício contrário aos interesses sociais e coletivos, conforme o Art. 122, item 14, inserido pela Lei Constitucional, 5 de 1938. (BRASIL, 1937, n.p.).

A Constituição de 1946 protege a inviolabilidade da propriedade, exceto em casos de desapropriação ou requisição em situações de guerra, ou comoção interna. No entanto, ela condiciona esse direito ao "bem-estar social" no art. 147, permitindo sua distribuição igualitária pelo meio da lei. (BRASIL, 1946, n.p.).

A Constituição de 1967 perdeu o termo "função social da propriedade" no art. 150, §22, e estabeleceu a propriedade com esse princípio na ordem econômica, conforme o art. 157 (BRASIL, 1967, n.p.). A Emenda Constitucional 1 de 1969 permitiu a compensação por desapropriação por títulos da dívida pública. (BRASIL, 1969, n.p.).

A Constituição Federal de 1988 assegura o direito de propriedade, porém, condicionando-o à função social, destacando-a como princípio na ordem econômica (BRASIL, 1988, n.p.), A função social da propriedade tornou-se um condicionante essencial para o exercício dos direitos do proprietário.

Ao adotar o princípio da função social da propriedade, a constituição assumiu um significado público à propriedade privada, unindo aspectos do direito privado e público. Isso condicionou o poder do proprietário a objetivos mais amplos, além dos seus interesses individuais. (SUNDFELD, 1987, p. 5).

Dessa forma, “[...] criam-se verdadeiros deveres” (SUNDFELD, 1987, p. 5), assim transforma o exercício da propriedade em um fim coletivo, deixando de ser exclusivamente individual, afetando pessoas físicas, jurídicas, públicas e privadas, abrangendo diversas áreas da economia e da sociedade.

A Constituição Federal de 1988 trata da propriedade, especificando os bens que podem atender aos interesses individuais e coletivos: “[...] a Constituição Federal de 1988 abrange diversos tipos de bens, incluindo aqueles voltados à produção econômica, propriedades urbanas, propriedades agrárias, bens culturais e bens ambientais. (DERANI, 2002, p. 58-59).

Através desse princípio, tanto o Estado quanto a coletividade possuem o direito de exigir que o proprietário realize ações específicas para manter a validade jurídica da relação de propriedade. Isso estabelece um dever público em relação à propriedade privada (DERANI, 2002, p.59-61). Esses deveres estão relacionados a várias áreas, como vizinhança, administração, meio ambiente, negócios, entre outras.

## 5.2 A FUNÇÃO SOCIAL E A ECONÔMICA DOS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

A função social da propriedade é um princípio da ordem econômica, conforme definido no art. 170, III, da Constituição da República (BRASIL, 1988, n.p.), o princípio da função social da propriedade é um dos elementos da ordem econômica, juntamente com outros como soberania nacional, propriedade privada, livre concorrência, meio ambiente, redução de desigualdades, pleno emprego e apoio às pequenas empresas. Sob outra perspectiva, Diniz afirma que o registro imobiliário tem sua finalidade tripartida, desempenhando sua função para outorgar *autenticidade, segurança e eficácia* aos assentos registrais (DINIZ, 2002, p.23-24).

Após a incorporação de sua função social, uma propriedade não pode ser considerada apenas um direito individual fundamental, pois seu uso está sujeito a contribuir para o benefício da sociedade na totalidade. Isso implica em uma transformação profunda na essência desse direito.

O direito de propriedade confere poder aos indivíduos com base em suas emoções para cumprir seu papel social. Insistir em conceituar a propriedade como um direito natural é uma característica do comunismo, pois, de acordo com esse ponto de vista, apenas quem trabalha deveria possuir propriedade (DUGUIT, 2003, p. 22).

A propriedade individual é vista como algo contingente, decorrente da evolução social humana. O direito do proprietário é justificado e limitado pela sua função social, determinado pela sua situação específica (DUGUIT, 2003, p. 22), questão teve impacto nas primeiras constituições sociais do início do século XX.

Apesar disso, persiste uma diminuição dos direitos de propriedade devido à busca pela igualdade social pelo estado de bem-estar moderno. O governo não apenas redistribui as propriedades, mas também regulamenta seu uso, como por meio de leis ambientais limitadoras da terra e urbanização (PIPES, 2001, p. 129).

A propriedade já não pode ser considerada apenas um direito individual, pois tem uma dimensão social significativa. Além de seu caráter negativo, deve também promover o crescimento da comunidade na qual o proprietário está inserido.

Desde antes da industrialização, a propriedade estava condicionada à função social, abrangendo todas as suas formas.

A riqueza mobiliária, como moedas e metais preciosos, deu origem ao sistema de crédito, que prejudicou a economia rural e a organização estatal. Os fundos rurais em declínio foram comprados por capitalistas urbanos por execuções hipotecárias (COMPARATO, 1995,

p. 28).

Os bens de produção englobam bens móveis e imóveis, como terra, moeda e crédito. As mercadorias são consideradas bens de produção quando estão dentro do fundo de comércio. Se destacadas desse fundo, incorporados à indústria como insumos ou transformados em bens de consumo, deixem de ser considerados bens de produção (COMPARATO, 1995, p. 29).

A propriedade privada serviu historicamente para proteger a subsistência do indivíduo e sua família. No entanto, na sociedade contemporânea, outras negociações como garantias de emprego, benefícios justos e benefícios sociais alcançados para assegurar a subsistência individual e familiar, tornando a propriedade privada menos central nesse aspecto (COMPARATO, 1995, p. 30).

A função social da propriedade vai além dos limites negativos dos direitos do proprietário, envolvendo a capacidade de direcioná-la para objetivos de interesse coletivo. Isso não exclui a possibilidade de harmonizar ambas as funções. (COMPARATO, 1995, p. 32), isso se aplica inclusive aos bens das empresas.

Como se pode notar, a função social da propriedade exige que os proprietários ou controladores de empresas ajam em benefício de outros e evitem prejudicar terceiros, impondo responsabilidades tanto de evitar ações prejudiciais como de promover ações recompensadoras (GRAU, 1998, p. 123). Dessa maneira, empresa tem a responsabilidade de utilizar seus recursos de produção para contribuir com o crescimento da riqueza geral.

O Princípio da Função Social foi redefinido em 1988, “[...] o princípio da função social da propriedade foi introduzido para garantir o direito de propriedade e a livre iniciativa, mas também requer o respeito à sua função social, onde “[...] o verdadeiro cumprimento do princípio da função social da propriedade depende do atendimento à sua função social inerente (CARMO; CARDOSO, 2017, p. 145).

Mesmo porque “[...] o direito de propriedade não é absoluto, mas sim uma relação social com a função de promover o desenvolvimento humano, social, econômico e sustentável, garantindo uma existência digna “[...] o direito de propriedade deve cumprir critérios e exigências definidas por lei, conforme estipulado no art. 186 da Constituição de 1988 (CARMO; CARDOSO, 2017, p. 146).

O direito de propriedade vai além dos limites físicos e subjetivos das relações com os bens, abrangendo não apenas pequenas organizações energéticas, mas também sociedades industriais, grandes latifúndios e sociedades desenvolvidas e economicamente ativas (COSTA, 2003, p. 56-57).

Em verdade, produz autenticidade porque cria presunção de veracidade. É uma instituição voltada à segurança jurídica estática (pela garantia da titularidade da propriedade e demais direitos reais) e à segurança jurídica dinâmica por proporcionar condições de fomento do tráfico imobiliário e do crédito predial. Além disso, apresenta eficácia constitutiva e de efeitos *erga omnes*.

### 5.3 APLICAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO

O objetivo deste tópico é analisar a aplicação da função social da propriedade no direito brasileiro, considerando sua natureza jurídico-constitucional e sua aplicação em relação às modalidades teóricas de propriedade urbana, rural e pública.

A propriedade possui tanto dimensões individuais quanto sociais, e seu alojamento à função social não apenas limita seu exercício, mas também deveres que contrastam com os direitos conferidos ao proprietário.

No contexto do Estado de Direito, nem o indivíduo, nem a comunidade possuem direitos inerentes, mas sim uma função na sociedade. O Estado de Direito impõe a todos essa noção. Não existem direitos para governantes ou grupos sociais, a menos que estejam ligados a uma função social que deve ser legalmente cumprida. (DUGUIT, 1975, p. 178-182).

A propriedade confere ao proprietário o direito de usar e dispor da coisa, mas também impõe o dever de usá-la em prol da sociedade.

No início do constitucionalismo moderno, a propriedade foi considerada um direito fundamental e garantia importante. No entanto, no século XIX, passou a ser tratado como um instituto de direito privado, não mais apenas constitucional. (COMPARATO, 2000, p. 131).

Por outro lado, no antigo e no constitucionalismo liberal, falar sobre deveres do proprietário em relação à comunidade era considerado absurdo, pois a propriedade era vista como parte íntima da família e símbolo de liberdade individual. Isso refletia a ideia de que o direito deveria proteger os interesses dos futuros proprietários, (COMPARATO, 2000, p. 133-137).

Cada direito subjetivo envolve uma relação entre quem o possui e quem é afetado por ele. Nos direitos fundamentais, há um dever correspondente implícito. Isso se aplica ao conceito de "propriedade-dever", que reconhece a obrigação relacionada aos direitos humanos de outras pessoas (COMPARATO, 2000, p. 140-142).

Os direitos fundamentais protegem a dignidade humana e equilibram a justiça e o

poder. A propriedade, ao contrário, não é uma garantia de liberdade, mas um meio de exercer poder sobre outros. Portanto, uma propriedade não pode ser considerada um direito humano (COMPARATO, 2000, p. 145-146).

Ao seu turno, Oliveria (2008) considera a função social da propriedade como vaga e indeterminada, sendo que a maioria da doutrina “[...] a define de maneira clara e precisa”. Ela é concretizada por meio do cumprimento “[...] da legislação nas áreas como fundiária, agrária, ambiental, trabalhista, tributária e civil”. (GODOY, 1998, p. 43)).

A propriedade rural tem a obrigação constitucional de promover o crescimento econômico e social das pessoas que dela dependem, segundo a legislação vigente, respeitando o meio ambiente e as relações de trabalho (GODOY, 1998, p. 43).

Deve-se salientar, diante do exposto, a propriedade rural ganhou importância jurídica devido à transição das sociedades nômades para as agrícolas, tornando-se a terra essencial para a subsistência humana desde a pré-história até os tempos modernos.

E, sob a ótica brasileira, a função social da propriedade rural é sua característica central, pois, embora a lei reconheça o direito de propriedade, também exige que ele atenda ao interesse coletivo. A propriedade e a produção agrícolas cumprem essa função ao respeitar as relações de trabalho e preservar o meio ambiente (GODOY, 1998, p. 45).

Ainda aqui, a propriedade agrícola tem uma importância fundamental ao longo da história, sendo fundamental para a sobrevivência humana desde tempos pré-históricos até a era industrial. Além disso, ela desempenha um papel central em conceitos jurídico-políticos e na definição do Estado Nacional, destacando sua relevância essencial.

A função social da propriedade privada, um princípio econômico, deve garantir a conquista humana, levando em conta as necessidades básicas dos indivíduos. Isso envolve a produção, elementar para a subsistência, mas também deve estar em harmonia com a preservação do ambiente. (CAMARGO, 2004, 56).

Sobre o assunto, é pertinente citar que a função social da propriedade visa garantir a dignidade humana e a sobrevivência adequada, sobrevivendo não apenas o direito de uso, fruição e disposição da propriedade agrária, mas também o dever de assegurar uma vida digna para a humanidade (CAMARGO, 2004, 56). No Art. 186 da Constituição (BRASIL, 1988, n.p.), a função social da propriedade estabelece critérios para serem atendidos.

Mas, cabe deixar consignado que a função social da propriedade rural requer seu uso sustentável, preservação ambiental, conformidade com leis trabalhistas e benefício para proprietários e trabalhadores.

Nessa linha de raciocínio, é premente ainda salientar que inserido as práticas

capitalistas na agricultura brasileira “[...] levou à integração da produção agropecuária no complexo industrial-exportador”, afetando o campesinato como classe social e alinhando a agricultura com as demandas da industrialização (MAIA, 2012, p. 159).

O processo de urbanização e migração rural-urbana segue o regulamento da função social da propriedade imobiliária urbana. A cidade é moldada pelos costumes e hábitos dos habitantes, uma expressão vital da natureza humana, composta por edifícios, ruas, praças e mobilidade urbana, além de fatores ecológicos e ambientais. Portanto, o regramento dessa função social urbana deve ser distinto do rural (MALUF, 2011, p. 68).

Levando em conta a necessária compreensão, a Constituição de 1988 estabeleceu um conceito claro para a função social da propriedade urbana, vinculando-a ao cumprimento das determinações da legislação urbanística, especialmente municipal (FERNANDES, 2008, p.46).

A esse lado, a evolução do direito da propriedade urbana, do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade de 2001, representa uma transformação significativa, passando da propriedade individual irrestrita para a abordagem nas restrições urbanísticas e, finalmente, para o princípio da função social da propriedade e da cidade, gerando uma profunda mudança na regulamentação do desenvolvimento urbano (FERNANDES, 2008, p. 60), o objetivo é aproximar a propriedade de sua função social efetiva.

#### 5.4 GARANTIA IMOBILIÁRIA E ATIVIDADE JURÍDICA EXTRAJUDICIAL

Além do foro judicial, que presta, por meio dos julgadores, a tutela jurisdicional, há situações tuteladas no foro extrajudicial, composto por tabelionatos e serventias registrais, titularizados por profissionais do direito, especialmente em relação a negócios jurídicos em relação aos quais a legislação exige a intervenção notarial ou o registro de certos atos.

Notário, tabelião, oficial de registro e registrador, são terminologias utilizadas pelo legislador para designar os titulares das serventias. Suas atribuições são diferentes e constam da Lei 8935 de 1994: as dos tabeliões de notas constam dos Arts. 6º e 7º; as dos registradores, do Art. 12. Somente podem praticar os atos relacionados às respectivas atribuições (ARAÚJO, 2008, p. 32).

O serventuário extrajudicial exerce uma profissão jurídica *stricto sensu*, que passa pela análise da adequação de uma infinidade de atos e fatos jurídicos ao ordenamento jurídico vigente, assim como ordenam e asseguram que referidas práticas possam ser provadas e, em especial, chegar ao conhecimento de terceiros interessados.

Nesse sentido, o notariado e os registros públicos preenchem uma necessidade de segurança, consistência, autenticidade e documentação de realidades por meio de função própria e inerente, qual seja, a fé pública. Sua função é marcada por esses princípios e sustentado por outros, como a liberdade, a verdade e a justiça (CHICUTA, 1998, p. 61).

Esses são valores que, ao lado do direito, “[...] imprimem aos atos, fatos e relações jurídicas o selo definitivo da autenticidade e legalidade” (CHICUTA, 1998, p. 61). Demonstra-se, portanto, a relevância da atividade extrajudicial, especialmente em relação à sua função de prevenção de conflitos e deasseguramento de direitos resultantes de atos ou fatos jurídicos.

O Art. 3º da Lei 8935 de 1994 prevê que “[...] notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”. De conformidade com o Art. 1º do Diploma, referidos serviços se destinam a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. (BRASIL, 1994, n.p.).

Dessa forma, os núcleos dessa atividade jurídica são a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia. Trata-se de dimensões reciprocamente complementares, contudo, dirigidas a conferir legitimidade aos eventos jurídicos abarcados por suas atribuições. Ocorre que, por serem conceitos fluidos, dependem de estudo específico para seu entendimento (SALLES, 2007, p. 21)

A primeira função do foro extrajudicial é conferir autenticidade aos atos e fatos jurídicos, ou seja, comprovar sua veracidade em relação ao mundo dos fatos, de maneira que aquilo que conta de uma escritura, ata, assento, registro ou averbação corresponda à realidade negocial, possibilitando, assim, sua eventual oponibilidade a terceiros ou a concretização de outros direitos.

A autenticidade não é apenas aquilo que se contrapõe ao falso, pois, se se indica que um documento ou ato é autêntico, essa indicação afirma, ao mesmo tempo, sua veracidade e sua presunção de regularidade (SALLES, 2007, p. 22). Ocorre que, no direito brasileiro, essa presunção de veracidade somente pode ser conferida, em relação a certos atos e fatos, por um órgão oficial.

Assim, para o direito notarial e registral, a autenticidade é a qualidade daquilo que é confirmado por ato de autoridade. Nesse sentido, o registro cria uma presunção *juris tantum*, exclusivamente formal, pois não atinge o conteúdo material do documento, salvo se tiver sido atestado pelo próprio notário ou registrador (PADOIN, 2011, p. 17).

No momento no qual o notário ou o registrador recebe sua delegação para o exercício

da função extrajudicial, seus atos passam a ser legítimos, de maneira que a autenticação notarial e registral cria a presunção de que aquilo que consta de um instrumento por ele lavrado guarda plena conformidade com o ordenamento jurídico vigente.

Desse modo, a atividade do foro extrajudicial é capaz de estabilizar os conflitos ou mesmo de resolvê-los antes que necessitem alcançar o Poder Judiciário. Aliás, mesmo que a tutela jurisdicional seja efetivamente necessária para resolver forçosamente eventual demanda remanescente, a passagem do ato ou fato jurídico pelo sistema notarial, ou registral facilitará imensamente a decisão.

Além da autenticidade e da segurança jurídica, há certos fatos e negócios jurídicos que demandam sua passagem pelos escritórios de notas ou de registro para serem devidamente declarados ou sejam considerados válidos. Existem algumas situações, todavia, nas quais essa passagem pelo serviço extrajudicial é indispensável para que somente produzam os efeitos para os quais foram firmados.

A eficácia consiste na capacidade de um ato produzir efeitos jurídicos a partir da segurança dos assentos e da autenticidade dos negócios e declarações por eles transpostos. Por exemplo, a alienação de imóvel e o pacto antenupcial necessitam de um ato registral para produzirem efeitos jurídicos (PADOIN, 2011, p. 17), mesmo que sejam perfeitamente válidos.

Ocorre que, apesar de todas as modalidades de serviços extrajudiciais serem indispensáveis para a autenticidade, a segurança e a eficácia de diversos atos e fatos jurídicos, os registros de imóveis têm uma importância específica, qual seja, a salvaguarda da propriedade imobiliária. Trata-se da mais complexa parcela do direito registral, compreendendo diversos institutos e princípios.

## 5.5 OS EFEITOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito imobiliário, especialmente, no que tange à questão registral, tem algumas normas especificamente estabelecidas para a fiel e efetiva concretização do sistema matricial. Referidas normas são denominadas pela doutrina de “princípios”, independentemente de sua estrutura normativa e, especialmente, de sua abstração ou concretude.

Esses “princípios”, regentes da atividade registral, podem ser identificados da Lei de Registros Públicos, sendo que a obediência a eles é determinante para a eficácia do registro (ARAÚJO, 2008, p. 63). Ocorre que a maioria dessas normas aparenta ter natureza jurídica

de *regra*, pois estabelecem comandos específicos em relação ao procedimento efeitos de registro.

O domínio dos princípios do registro de imóveis permite ao legislador criar novos institutos e, ao intérprete, compreender a estrutura do sistema, o sentido e aplicação das normas legais e a colaboração da ciência jurídica para o constante aprimoramento do Direito Registral Imobiliário, para sua adaptação às circunstânciasocorrentes (MELO FILHO, 2012, 65).

Há autores que arrolam doze (12) diferentes princípios registrais imobiliários, embora a maioria liste entre dois (2) e sete (7), condensando dois ou mais em um só conceito. Essa diversidade resulta não apenas de sua cientificidade, mas das diferenças de entendimento entre seus intérpretes (MELO FILHO, 2012, 71). Na presente dissertação, contudo, serão enunciadas catorze (14) das referidas normas.

Não são, todavia, “princípios gerais de direito”, mas, sim, instrumentos normativos que “[...] orientam o operador do direito e indicam o caminho para a aplicação, interpretação e desenvolvimento harmônico e unitário do microssistema de direito registral, seja no que concerne ao registro de imóveis ou de outras espécies de registros públicos” (LOUREIRO, 2019, p. 447).

Os princípios registrais são critérios básicos que fundamentam o sistema de registro de imóveis e regem os efeitos do direito de propriedade. Não são meros parâmetros orientadores, despidos de juridicidade, já que possibilitam a interpretação, integração e sistematização do direito registral, permitindo sua compreensão e aplicação lógica, tendo três funções principais: informadora ou integradora; científica; e aplicativa (LOUREIRO, 2019, p. 447).

Desse modo, traduzem diretrizes que balizam o microssistema jurídico, “[...] por meio da condensação de preceitos esparsos, os princípios permitem a construção racional da ordem legal, facilitando o trabalho dos doutrinadores e juristas na compreensão e aperfeiçoamento do sistema”. Além disso, facilitam a interpretação das normas jurídicas (LOUREIRO, 2019, p. 448).

Nessa linha de entendimento, propiciam direções científicas que permitem a correta solução de conflitos (LOUREIRO, 2019, p. 448) tendo em vista que determinam a ocasião eo procedimento para os atos registrais a partir de sua base matricial, assim como os efeitos que se espera que deles advenham, especialmente a autenticidade, a segurança e a eficácia.

Um dos objetivos centrais do direito registral é justamente conferir publicidade aos

atos praticados sob as atribuições do oficial de registros, tornando-os cognoscíveis a terceiros, em decorrência da presunção legal de que, a partir do registro, referidos atos obteriam oponibilidade *erga omnes*. Não se trata, contudo, de um sistema ideal de publicidade.

Seria necessário adotar uma dupla publicidade, evitando a ficção de que todos teriam conhecimento das publicações oficiais, situação que pode se tornar um instrumento de injustiça, pois, apesar de o Registro de Imóveis ser um mecanismo confiável, deveria ser completo, ágil e universal, de modo que o princípio satisfaz essa necessidade (PAIVA, 2012, p. 182).

Desse modo, o registro imobiliário produz uma presunção de conhecimento amplo e irrestrito, todavia, tendo em vista que é impossível informar, efetivamente, a todos os potenciais interessados no negócio jurídico registrado ou averbado, de maneira que a efetivação desse ato cria uma publicidade cuja amplitude é meramente artificial, verdadeira ficção jurídica.

#### 5.5.1 Efeito do princípio da publicidade

Se aplica a todos os serviços extrajudiciais, considera que o registro torna público o conhecimento dos atos e fatos registrados, possibilitando a identificação, aos interessados, do lugar onde encontrar as informações sobre o estado da propriedade imóvel e pedir as certidões imotivadamente (MELO FILHO, 2012, p. 73).

Desse modo, apesar de não ser capaz de, efetivamente, fazer chegar o ato registral ao conhecimento de todos e quaisquer potenciais interessados no respectivo negócio, a publicidade do sistema registral brasileiro permite a qualquer pessoa a obtenção de certidões relacionadas a um bem imóvel, sem necessidade de demonstrar efetivo interesse, salvo as exceções legais.

Trata-se, assim, de um sistema de publicidade plena, em decorrência da possibilidade de acesso ilimitado de qualquer pessoa às certidões. Informações verbais, todavia, são exigíveis apenas pelas pessoas em cujo nome o registro é efetuado ou que possam afirmar direto interesse nele (CENEVIVA, 2006, p. 855), em relação a todos os atos de registro ou de averbação.

A publicidade tem três elementos: o que se quer fazer conhecer; os destinatários de uma informação; e o meio que deve ser utilizado para que o conhecimento chegue aos destinatários, de modo que os fatos constituem objeto da publicidade *lato sensu*, enquanto

os destinatários são as pessoas físicas e jurídicas e os meios são as atividades voltadas a esse fim (LOUREIRO, 2019, p. 21-22).

O procedimento registral imobiliário preenche os referidos elementos, no seguinte sentido: o objeto equivale ao negócio jurídico praticado; seus destinatários são as partes do negócio jurídico imobiliário, bem como todos os potenciais interessados em seus efeitos; e os meios são os respectivos atos de registro ou de averbação.

No momento em que o oficial de uma serventia extrajudicial recebe a delegação de serviço registral, com esta vem a presunção de que seus atos são legítimos, legais e verdadeiros. Nesses termos, o serventuário é capaz de dar fé acerca dos atos que coloca em prática, assim como certificar a existência de registros em determinado sentido.

A reflexão sobre a compreensão do princípio da fé pública equivale, à presunção de veracidade daquilo que é praticado pelo agente público (PADOIN, 2011, p. 92) em sentido amplo, pois, no caso específico do serviço registral, do agente delegado, tendo em vista que se trata não de um servidor, mas, sim, de um particular em colaboração, imbuído de função pública após aprovação em concurso de provas e títulos.

Há autores que o nomeiam princípio de exatidão registral. Em decorrência do princípio da publicidade, as pessoas têm obrigação de conhecer o estado jurídico do imóvel, justificando-se, assim, pela necessidade de se fazer a coletividade conhecer da existência dos direitos reais sobre imóveis e, conseqüentemente, respeitá-los (MELO FILHO, 2012, p. 73).

O Princípio da Fé Pública registral compreende todas as soluções jurídicas registradas, abrangendo, positivamente, os direitos reais registrados, e, negativamente, a inexistência de direitos reais e proibições não registrados, pois, no direito brasileiro, apenas o título não prova o domínio, pois a propriedade é adquirida por meio do registro (MELO FILHO, 2012, p. 75).

O registro, porém, não prova suficientemente o domínio, pois não é ato originário, mas, sim, derivado do título. Assim, a prova do domínio se faz por meio do título registrado, que faz presumir, relativamente, o domínio, assegurando, portanto, o negócio translativo prévio e aqueles que podem, eventualmente, segui-lo (MELO FILHO, 2012, p. 75).

### 5.5.2 Efeito da opinabilidade contra terceiros

Determina a presunção da existência do direito registrado e a inexistência do direito cancelado, ambas prevalecendo absolutamente em relação ao terceiro de boa-fé (LOUREIRO, 2019, p. 490), isso porque se dirigem a protegê-lo quanto à sua aquisição,

mesmo no caso de inexatidão ou de nulidade do registro.

Nem sempre os fatos e atos jurídicos incidentes sobre um imóvel guardam relação com a vontade de seu proprietário. É possível, também, que fraudes sejam praticadas em relação a determinado bem, inclusive, pelo titular do seu domínio. Cite-se o exemplo corrente e relativamente comum da propriedade rural vendida várias vezes por intermédio de uma mesma escritura pública.

Por isso, o princípio da prioridade determina que o registrador não se pode negar a receber e processar um título apresentado para registro, estabelecendo uma ordem cronológica a ser lançada no Livro Diário. Se os títulos apresentados consecutivamente forem “contraditórios” ou “opostos”, apenas um pode prevalecer (SALLES, 2007, p. 22).

A ordem de apresentação passa a ter relevo jurídico, especialmente quanto à sua eficácia, observando-se, nesse caso, a eficácia excludente do princípio, pois permanecerá aquele que foi apresentado em primeiro lugar. Ocorre que, para Loureiro, deve ser realizada “[...] uma investigação para aquilatar qual dos títulos vale, pois o que determina esta eficácia é a lisura da vontade” (SALLES, 2007, p. 22).

Apesar de relevante, o princípio é constantemente subjugado em decorrência dos entraves criados na qualificação das constrições judiciais (SALLES, 2007, p. 22) que, inclusive, podem chegar após a apresentação e processamento de determinados títulos, distorcendo, portanto, a ordem cronológica de apresentação, comprometendo a segurança jurídica.

Também chamado de princípio da preferência, decorre da realização da *prenotação*, que é a anotação feita no livro de protocolo, demonstrando a ordem de apresentação do título. Assim, o que atribui prioridade a um título é a ordem de sua entrada na serventia: o primeiro a apresentar, terá preferência no registro de imóveis (ARAÚJO, 2008, p. 63).

A partir da prenotação, o registrador está isento da análise intrínseca do título, pois a lei fixou critério objetivo para a preferência. Referido ato até mesmo determina o início da eficácia do título a partir dele (ARAÚJO, 2008, p. 63), determinando, portanto, efeitos jurídicos retroativos a partir da simples apresentação do documento para registro ou averbação.

O princípio tem origem romana, traduzida pelo aforismo *prior tempore, portior jure*, determinando a possibilidade de dois ou mais títulos contraditórios, de impossível coexistência ou de diferentes graus, a exemplo da acumulação de hipotecas. Por isso, é necessária a aplicação de um critério voltado a determinar a compatibilidade ou sua impossibilidade e a prevalência de um sobre o outro (MELO FILHO, 2012, p. 78).

Sedimentada a compreensão de presunção da existência do direito registrado e a inexistência do direito cancelado sincronizada com os princípios, passa-se agora a analisar a compreensão da especialização das hipotecas legais

Não se refere, contudo, à especialização das hipotecas legais (Art. 828 do Código Civil, mas, sim, dirige-se, assim, a resguardar o Registro Imobiliário de equívocos que possam confundir as propriedades e embaraçar a consulta rápida aos títulos, impossibilitando a confusão do imóvel em relação ao outro. (MELO FILHO, 2012, p. 81), aumentando, portanto, a segurança jurídica do sistema matricial.

Sendo o princípio da especialidade, o imóvel e os contratantes devem estar perfeitamente identificados e particularizados, para tornar o imóvel inconfundível. No registro imobiliário exige-se a especialidade objetiva, relacionada à caracterização do imóvel, e a especialidade subjetiva, quanto à qualificação das partes (ARAÚJO, 2008, p. 63).

A caracterização do imóvel evita conflitos oriundos da imprecisão que caracterizava a descrição imobiliária em outros tempos (ARAÚJO, 2008, p. 63), especialmente em relação ao sistema de transcrição, pois qualquer modificação relacionada ao imóvel deve ser especificada quanto ao próprio bem e às pessoas interessadas.

Assim como qualquer ramo jurídico, o direito registral imobiliário deve, indispensavelmente, seguir preceitos lógicos. Um dos mais relevantes dentre eles é o de que *ex nihilo, nihil fit*, ou seja, “do nada, nada surge”. Desse modo, aquele que não é proprietário de certo imóvel, não pode aliená-lo ou dele dispor de qualquer forma que pressuponha a propriedade.

Dessa forma, esse preceito lógico, transferido ao direito imobiliário, determina, a partir dos romanos, que *nemo dat quod non habet*, ou seja, “ninguém pode transferir mais direito do que tem”. Surge, assim, a necessidade de verificação da disponibilidade do imóvel (MELO FILHO, 2012, p. 81), pelo efetivo exercício do direito de propriedade, bem como pelo fato de se encontrar desembaraçado.

### 5.5.3 Efeito da segurança jurídica como fator de previsibilidade

A exigência de que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos no registro deve ser observada quanto ao imóvel e aos contratantes (ARAÚJO, 2008, p. 63), de maneira que somente pode ser alienante aquele que, anteriormente, foi adquirente, constando, portanto, como proprietário, conforme os registros agrilhoados à matrícula.

Além dito, referido princípio determina que alguns direitos reais imobiliários, apesar

de não se constituírem por intermédio do registro, dele dependem para adquirirem eficácia (PADOIN, 2011, p. 94), assim como ocorre em relação ao pacto antenupcial e das garantias reais sobre bens imóveis (hipoteca e anticrese), por exemplo.

A segurança jurídica esperada do registro de imóveis, especialmente a partir da superveniência do sistema matricial, relaciona-se, na maioria, ao fato de que os atos registrares posteriores precisam demonstrar, como máximo possível de exatidão, a cadeia filiatória do imóvel, ou seja, deve assegurar a demonstração, sem “furos”, de seu histórico de alienação e aquisição.

Também denominado princípio da perfeita concatenação, estabelece a necessidade de fixar um rigoroso liame em relação à cadeia filiatória verificada “[...] entre o titular do domínio indicado no fôlio e aquele que realiza a alienação ou efetiva a oneração”, estruturando os elos de alienação e transferência imobiliária e vinculando os gravames e ônus lançados sobre o imóvel (SALLES, 2007, p. 22).

Assim, da matrícula de todo imóvel devem constar tanto os negócios jurídicos translativos de sua propriedade, como todas as onerações, gravames e constrições sobre ele incidentes, sejam eles pactuados ou até mesmo judiciais, incluindo hipotecas, penhoras, pactos antenupciais, cláusulas impeditivas de alienação, dentre vários outros.

A continuidade se relaciona, primeiramente, ao imóvel, em relação ao transporte para os registros, persistindo inalterada a matrícula ou, caso seja anterior a 1.º de janeiro de 1976, da transcrição ou inscrição anterior, permanecendo sua caracterização e definição perimetral, independentemente dos confrontantes (CENEVIVA, 2006, p. 1001).

Além disso, guarda relação com a linha pessoal em relação a qualquer alteração do direito real registrado quanto aos interessados (CENEVIVA, 2006, p. 1001), permitindo não apenas aferir o histórico de alienação e aquisição do imóvel e quais ônus ou gravames incidiam sobre ele, como determinar seu proprietário em certo período.

Assim, nenhum registro pode ser feito sem a prévia menção ao título anterior, fazendo com que cada assento registral se apoie no anterior, formando um “encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários” (MELO FILHO, 2012, p. 81).

É denominado, no Direito Espanhol, de *tracto sucesivo* ou *previa inscripción*. Trata-se de uma consequência natural do princípio da publicidade e da presunção de exatidão, pois a história do imóvel deve ser constituída por uma cadeia contínua. Assim, o adquirente, em um registro, terá de ser o transmitente, no seguinte (MELO FILHO, 2012, p. 90), conservando a cadeia filiatória do bem em relação à matrícula.

Representa a viga do sistema registral brasileiro, pois garante a segurança aos registros imobiliários, comparando-se o encadeamento registral a uma história, com personagens, lugar e tempos certos, não incidindo, todavia, no usucapião e, para alguns, na desapropriação (ARAÚJO, 2008, p. 63), tendo em vista tratem-se de forma de aquisição originária da propriedade.

Os parcelamentos, incorporações e a alienação fiduciária também se submetem ao princípio da continuidade, devendo o registrador, primeiramente, examinar o registro original ao empreendimento, do qual decorrem os demais, tratando-se, assim, de aplicação especial do referido princípio, que consistente na inserção obrigatória de assentamento prévio (CENEVIVA, 2006, p. 865).

Demonstra-se, dessa forma, um mecanismo essencial para a manutenção da segurança registral, garantindo que o sistema matricial supere o procedimento de escrituração, especialmente em relação à facilidade da aferição da cadeia filiatória em sentido objetivo, quanto aos negócios jurídicos incidentes sobre o bem, assim como no concernente aos sujeitos que os praticaram.

A atividade extrajudicial, em relação aos atos praticados pelos serventuários e seus substitutos, tem natureza administrativa, de maneira que devem seguir, da forma mais estrita possível, a legislação aplicável, compreendendo desde a Constituição, passando pelo Código Civil e pela Lei de Registros Públicos, além dos Provimentos e Resoluções do Conselho Nacional de Justiça e os Códigos estaduais relacionados.

Referido princípio, contudo, não se refere à legalidade constitucional, pois, no contexto registral, tem um sentido próprio e pertinente. Sua aplicação prática oferece algumas dificuldades, “[...] pois, por mais que o contexto registral se mostre atento às mudanças e alterações do mundo jurídico, nem sempre consegue acompanhar as inovações, o que gera dúvidas e incertezas de difícil solução” (SALLES, 2007, p. 22).

Com a superveniência do Conselho Nacional de Justiça a prover regulamentos infralegais quanto à atividade extrajudicial, assim como a regulamentação feita pelos Códigos estaduais, a adaptação às vicissitudes da economia e da vida negocial tornou-se mais célere, tendo em vista não depender, em relação a certas especificidades do sistema registral, da lei em sentido estrito.

Além disso, esse princípio impede o ingresso de títulos inválidos ou imperfeitos, contribuindo, assim, “[...] para a concordância do mundo real com o mundo registral”. É necessário verificar a legalidade e a validade do título, efetivando-se o registro se estiver conforme à lei (MELO FILHO, 2012, p. 90), tornando necessário o exame prévio de

legalidade do título.

Determina, portanto, que todos os atos de registro devem estar indicados na legislação. Mais do que isso, informa que o registro encontra *tipificação fechada*. Isso porque os atos registráveis constam de um rol *exaustivo*, determinado, especificamente, pela lista de procedimento constante do Art. 167, I, da Lei 6.015 de 1973 (ARAÚJO, 2008, p. 63).

As averbações, por sua vez, se encontram em um rol meramente exemplificativo, podendo, assim, ocorrer fora das hipóteses legais se não prejudicarem terceiro ou alterarem o imóvel (ARAÚJO, 2008, p. 63), até mesmo porque, em regra, os atos e fatos averbados não representam criação, modificação ou extinção de direito.

Desse modo, o princípio da legalidade informa, em suma, que “[...] o legislador não deixou a critério da parte decidir quais direitos gostaria de levar a registro (SERRA, 2020, p. 140). Ao contrário, estabeleceu uma listagem de atos registráveis, permitindo, no entanto, certa discricionariedade no que concerne às possibilidades de averbação.

A base matricial visa prover segurança jurídica em um grau maior do que seria esperado do sistema de inscrição, justamente por não forçar a difusão das informações acerca de determinado imóvel por vários livros, mantendo-as sequenciadas e agrilhoadas à matrícula. Por isso é que cada imóvel só pode ter uma matrícula.

Na realidade, a unitariedade demanda que a matriz abranja todo o imóvel e a cada imóvel corresponda uma só matrícula, até mesmo na fusão e na unificação, demonstrando-se, assim, a rigidez desse princípio (DIP, 2005, p. 53), sem o qual o sistema matricial restaria completamente inutilizado, pois seria incapaz de prover a segurança jurídica necessária.

Nota-se, nesse contexto, que o princípio abrange a individualização obrigatória do imóvel objeto de direito real, pois a inscrição não pode versar sobre todo o patrimônio ou um número indefinido de imóveis, pois o bem deve ser confinado a um espaço delimitado na superfície da terra (CARVALHO, 1997, p. 203), possibilitando-se, assim, a identificação entre aquilo que consta do fôlio real e a realidade.

Assim, não é admissível a existência de duas ou mais matrículas sobre o mesmo imóvel, corroborando a segurança jurídica (SALLES, 2007, p. 22), pois só assim é possível assegurar que a cadeia filiatória do imóvel reste integralmente agrilhoadada à sua respectiva base matricial, concentrando todo o histórico negocial do respectivo bem.

Em decorrência da unitariedade, qualquer ato registrado ou averbado em matrícula posterior, sem que seja encerrada a originária, é nulo de pleno direito (PADOIN, 2011, p. 90), justamente por impossibilitar a individualização do imóvel de forma pareada com a

realidade, bem como a aferição de sua cadeia filiatória a partir da mesma base matricial.

De modo igual, resta impossibilitada a abertura de matrículas de frações ideais, pois, caso isso fosse possível, “[...] esta parte do imóvel constaria de duas matrículas ao mesmo tempo, a matrícula da fração ideal e a matrícula do todo (SERRA; 2020, p. 132), inutilizando, portanto, a própria ideia de segurança jurídica requerida pelo sistema matricial.

De nada serviria a unicidade matricial se fosse possível a diluição da cadeia filiatória dos imóveis em vários livros. Desse modo, todos os atos e fatos relacionados a um imóvel deverão ser agrilhoados à sua única matrícula, permitindo a aferição de sua ocorrência e de sua legalidade, bem como das partes envolvidas nas relações negociais imobiliárias respectivas.

Desta forma, o princípio da concentração determina que tudo que respeite ao imóvel deve estar centralizado na sua matrícula, de maneira que o registro passa a ser o órgão central para as informações quanto ao imóvel (PADOIN, 2011, p. 92), impossibilitando, assim, sua difusão por uma infinidade de cadastros como ocorria no sistema de inscrição.

Determina-se, portanto, que a matrícula deverá concentrar todos os atos registrares relacionados ao imóvel, de modo que registros e averbações sejam nela lançados. Relaciona-se, desse modo, ao Princípio da Especialidade (ARAÚJO, 2008, p. 63), permitindo o entendimento da cadeia filiatória do bem de maneira específica e facilitada.

Os serviços registrares restam vinculado ao Poder Judiciário dos Estados que, por intermédio das normas de organização do foro extrajudicial, fixam, no espaço, o alcance específico das atribuições de cada serventia, limitando sua atuação a um território determinado. Essa restrição, apesar de comum aos registros, no entanto, não se aplica aos notários.

Isso porque é livre a escolha do tabelião de notas, enquanto a competência do registrador de imóveis deve obedecer ao Princípio da Territorialidade, restando circunscrito à área definida em lei, segundo o Código de Divisão e Organização Judiciária estadual. Assim, a escritura pode ser firmada perante qualquer notário, mas o registro deve ocorrer em uma serventia específica (ARAÚJO, 2008, p. 32).

Também denominado princípio da circunscrição, determina a competência em razão do local (ARAÚJO, 2008, p. 63), de maneira similar ao que ocorre em relação às varas judiciais, de maneira que determinado registrador terá sob sua guarda as matrículas concernentes a imóveis em uma área delimitada, somente podendo praticar atos registrares em relação a esses.

Da mesma forma que o juiz, por norma, não pode atuar de maneira oficiosa, devendo,

antes, ser provocado para poder decidir acerca de um litígio, o registrador de imóveis, na esmagadora maioria das oportunidades, também deve aguardar a provocação do usuário do serviço público registral para poder exercer o seu mister. Também denominado rogação, reserva de iniciativa ou inércia, referido princípio caracteriza todo o processo registral, de forma que qualquer motivação depende da parte interessada no registro, pois a serventia é inerte. Assim, por norma, os atos de registro serão praticados após o devido requerimento verbal ou escrito dos interessados, ou do Ministério Público (ARAÚJO, 2008, p. 50).

É possível, além disso, que a atuação do serventuário se inicie por meio de ordem judicial (ARAÚJO, 2008, p. 63), contudo, seguindo-se a regra de que o oficial do serviço extrajudicial deve permanecer inerte até o momento no qual seja efetivamente provocado para, só então, proceder ao ato de registro ou de averbação de um ato.

As exceções ao referido princípio são: a averbação dos nomes dos logradouros, decretado pelo Poder Público; e a retificação de registro ou averbação nas hipóteses do Art. 213, I, da Lei de Registros Públicos (LOUREIRO, 2019, p.458). Ambos, no entanto, resultam de expressa determinação legal, corroborando, portanto, o princípio da legalidade registral.

Os serviços extrajudiciais de notas e de registros são prestados por agentes públicos *lato sensu*, não por servidores públicos ou agentes políticos, mas, sim, profissionais do direito investidos dessa função por intermédio de sua *delegação* pelo Poder Judiciário, ocorrida, conforme as determinações Constitucionais, após aprovação em concurso público de provas e títulos. Os serviços notariais e de registro são públicos, todavia, exercidos em caráter privado, a partir de delegação obrigatória, atribuindo-se a uma pessoa física a prática de atos relacionados às atividades notariais e de registro (PADOIN, 2011, p.14), de maneira que somente podem ser prestados por um oficial ou por seus substitutos, dentro das determinações legais.

Em todo o caso, o princípio da titularidade determina que os atos registrais só podem ser praticados por pessoas investidas de fé pública, nomeadas pelo Poder Público, sob pena de não gerarem os efeitos jurídicos correspondentes, dentro das respectivas atribuições específicas de cada serventia (ARAÚJO, 2008, p. 63), condição aplicável, portanto, aos registros imobiliários.

Há atos e fatos que devem, obrigatoriamente, passar por registro ou averbação para adquirirem autenticidade e proverem segurança aos interessados. Ocorre que há certos negócios jurídicos que, mesmo observada sua existência e sua validade, dependem da passagem pelo procedimento registral para adquirirem eficácia, passando a produzir efeitos

jurídicos.

O *princípio da obrigatoriedade* ou da *inscrição* determina que o registro é pressuposto para que alguém seja titular de um domínio, pois, sem ele, o alienante permanece seu dono (ARAÚJO, 2008, p. 63), tendo em vista que a legislação demanda a oficialização do ato translativo da propriedade para que sua transferência efetivamente ocorra.

Dessa forma, nos atos entre vivos, a constituição, transferência, modificação ou extinção da propriedade ou outro direito real relativo a um imóvel, somente se efetivam por intermédio do registro do respectivo título (LOUREIRO, 2019, p. 450) ou, nos casos especificamente legalmente determinados, por meio de sua averbação junto ao serviço imobiliário competente.

Entende-se, desse modo, que na perspectiva da ponderação de interesses, a propriedade adequada é vista como uma expressão dos direitos civis fundamentais que desempenham um papel importante no desenvolvimento social e econômico dentro do Estado Democrático de Direito. Isso é necessário devido à crescente expansão dos direitos subjetivos, e a propriedade, como uma relação jurídica complexa, deve ser avaliada em termos de adequação às finalidades sociais e econômicas, o que permite cumprir a função social da propriedade

## 5.6 A CONFIANÇA NA INFORMAÇÃO COMUNICADA PELO REGISTRO IMOBILIÁRIO

A certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis, um documento essencial para entender o status legal de uma propriedade, é 'a representação oficial do conteúdo do registro público desejado, disponibilizada em formato físico ou digital (art. 17, § único, da Lei 6.015/1973)' (ALMADA, 2020, p. 337), a certidão da matrícula de um imóvel, integrada ao sistema registral atual baseado no fôlio real, representa um método eficaz para comprovar a propriedade e os direitos relacionados ao imóvel, sejam estes de natureza real ou obrigacional, com aplicação prática. Cada propriedade tem sua própria matrícula, contendo um registro completo do histórico do bem. Assim, a certidão da matrícula concentra todas as informações pertinentes ao imóvel, incluindo quaisquer encargos ou limitações, todos devidamente registrados na matrícula

O papel do registrador consiste em analisar os documentos que recebe à luz do princípio da legalidade e outros princípios essenciais do sistema registral. Após essa verificação, quando viável, ele torna públicos os eventos relacionados à propriedade imobiliária ou a outros direitos reais, conferindo-lhes autenticidade oficial. Por meio dessa função, o órgão registral de imóveis assegura a estabilidade legal das transações imobiliárias, evita conflitos e promove o desenvolvimento econômico (AMARAL, 2021, pgs 223-247).

A confiança na precisão das informações fornecidas pelo sistema de registro de imóveis é fundamental para facilitar a transferência de propriedade. Isso possibilita que a propriedade seja usada como um valioso ativo de garantia, reduzindo o risco para os credores e promovendo um fluxo financeiro mais favorável. A segurança jurídica nas transações imobiliárias está intimamente ligada aos efeitos legais resultantes do sistema de registro, que no contexto brasileiro é reconhecido por oferecer uma proteção eficaz a terceiros de boa-fé que confiaram nas informações divulgadas pelo registrador por meio da certidão emitida, especialmente conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 54 da Lei 13.097/2015.

Os profissionais do direito<sup>50</sup> encarregados desse sistema registral são os registradores, investidos de fé pública e incumbidos de assegurar a segurança, validade, eficácia e divulgação dos atos legais e transações.

O registrador de imóveis desempenha um papel crucial como guardião do direito de propriedade. Sua atuação atua como um mediador que garante as liberdades tangíveis das

---

<sup>50</sup> Artigos 1 e 3 da Lei 8.935/94. BRASIL. Lei 8935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm) Acesso em: 30 dez. 2023.

peessoas. É importante reconhecer que sua missão política fundamental está intrinsecamente relacionada a uma função social. Em essência, a finalidade do registro imobiliário é assegurar, no âmbito jurídico, a plena execução da propriedade privada na normalidade da vida social (LUHMANN, 2016, p. 209-210)

Sob a perspectiva do direito subjetivo, a segurança jurídica (na sua forma estática) garante a manutenção da titularidade e o pleno gozo dos direitos, incluindo o poder de disposição. Isso assegura que qualquer modificação nos direitos registrados só ocorra com o consentimento prévio dos titulares, garantindo que ninguém perca seu status registral sem seguir os devidos processos legais.

A instituição responsável pelo registro imobiliário desempenha um papel crucial na melhoria do ambiente de negócios e no crescimento econômico do país, sendo uma fonte fundamental de confiança no sistema.

A estabilidade nas interações comerciais é resultado da segurança e confiança fornecidas pelo registro. Esse propósito só se concretiza devido à confiança na informação fornecida pelo sistema de registro de imóveis. 'A confiança expande as oportunidades de atuação no presente, direcionando para um futuro que, mesmo incerto, se torna mais confiável'(MANSILLA, 2005, p. XXIII)

Dessa forma, a confiança depositada na salvaguarda oferecida pela segurança jurídica reside no fato de que “a existência e o conteúdo do direito não podem ser questionados” (EHRENBERG, 2003, p.32).

Isso resulta diretamente da essência do Direito, que, conforme Luhmann (2016, p. 209-210), abarca dois aspectos: a regulação de comportamentos e a resolução de conflitos. Assim, a manutenção das normas esperadas está vinculada à coordenação de ações, orientando os indivíduos a agirem conforme as normas legais estabelecidas. Quando essas expectativas normativas são frustradas, a função do Direito se torna evidente; ou seja, quando uma norma é violada, o Direito deve garantir o seu respeito (LIMA, 2012., p. 78).

Retomando a visão de Luhmann sobre a confiança como um mecanismo para simplificar a complexidade, ancorando-se na lei que delinea as consequências das ações, permitindo agir no presente com confiança no resultado futuro. A confiança na informação divulgada pelo registrador viabiliza transações, como a compra de um imóvel ou o uso de um bem como garantia para um empréstimo, pois está respaldada no sistema legal, garantindo que a informação fornecida pelo registrador, responsável por essa situação, seja confiável e viabilize a realização da ação ou investimento.

Para assegurar essa proteção, o sistema de registro de imóveis, como uma estrutura

organizacional, precisa:

de bases de segurança interna suficientemente protegidas e independentes do meio ambiente. Ela deve ser capaz de confiar em certezas criadas por si mesma, se em cada execução de seus processos de decisão ela tece suposições inseguras sobre si mesma e seu ambiente. Esta exigência é tida em consideração na documentação formal e escrita das decisões que são adotadas na elaboração das decisões. São protocolizados os acordos, as comunicações nas listas de presenças e também as escrituras sobre o andamento dos negócios são acompanhadas de rubricas ou assinaturas nas atas, as opiniões divergentes são devidamente protocolizadas, ficando também estabelecido quem exige a participação de quem, e quem votou ou decidiu contra a opinião de quem. A segurança da organização está em seus procedimentos e em relação a elas é reativada. (em tradução livre) (LUHMANN, 2005, p.63)

Luhmann destaca a relevância do formalismo na criação de segurança dentro de uma organização. A partir desse texto, é perceptível que nos princípios essenciais do sistema de registro, encontram-se os alicerces da segurança interna que geram confiança na instituição

No livro dedicado ao tema da confiança, Luhmann resume:

Os pilares da confiança devem ser construídos em terreno sólido. [...] os suportes da confiança encontram-se principalmente nas oportunidades de uma comunicação efetiva; na possibilidade de trocar dinheiro por coisas de valor verdadeiro e duradouro, na possibilidade de chegar a um acordo final sobre os tipos de motivos em que a verdade é exigida, na possibilidade de acionar os meios de coerção que pertencem ao Estado com base nas regras estabelecidas. Dadas estas oportunidades para a comunicação, a pessoa que outorga confiança em dois níveis diferentes de generalização: confia na efetividade de certas oportunidades de comunicação como uma válvula de segurança, se for necessário, confia no funcionamento geral do sistema o que aumenta em grande medida a efetividade dessas oportunidades (LUHMANN, 2005, p. 96-9).

Dentro do contexto moderno, onde transações são realizadas entre desconhecidos, a confiança se fundamenta nas declarações presentes em documentos cujo valor é incontestável. Estes documentos funcionam como dados irrefutáveis no âmbito contratual e judicial.

Nesse sentido sistêmico, destaca-se a importância da instituição representada pelo Registro de Imóveis como uma fonte geradora de confiança no sistema. Essa instituição desempenha no direito contemporâneo um papel reflexivo crucial. A circulação de propriedades imobiliárias e ativos financeiros é viabilizada pela informação dotada de presunção de veracidade, oferecendo segurança nas transações imobiliárias. Isso não só permite o crescimento econômico, mas também desempenha um papel pacificador na sociedade, sendo tudo isso resultado da relação de confiança sistêmica.

O respaldo nessa confiança sistêmica se fortalece através do princípio da fé pública registral, o qual resguarda o terceiro comprador que confiou nas informações divulgadas pelo registro de imóveis. “Essa garantia desempenha, em relação ao comprador, um papel duplo: tanto de divulgação quanto de assegurar a veracidade do que foi divulgado” (GONZÁLEZ, 2016, p. 537).

O registro de imóveis surge como uma instituição confiável para estabelecer, tornar público e concretizar os direitos de propriedade e os ônus sobre os imóveis. É evidente que a certeza do direito (abarcando a garantia das titularidades) é um princípio fundamental da estrutura jurídica e representa uma das mais significativas conquistas para o bom funcionamento da sociedade (GUERREIRO, 2010, p. 599).

O sistema de registro de direitos no Brasil adota a abordagem em que a validação da capacidade jurídica do documento para a transferência de propriedade é atribuída ao registrador. Consequentemente, títulos inválidos ou inadequados não serão aceitos sem a correção prévia de defeitos ou falhas. Isso implica que os registros realizados podem ser presumidos como válidos, transmitindo informações confiáveis que simplificam a complexidade, destacando as opções de ação e facilitando a tomada de decisões em transações imobiliárias

Considerando as ideias de confiança delineadas por Luhmann, é possível inferir que a confiança gerada pela presença do Registro de Imóveis reduz de forma significativa a complexidade das interações legais relacionadas a transações imobiliárias.

No próximo ponto, será analisado como o sistema de registro de imóveis do Brasil está lidando com os desafios apresentados pelo surgimento das novas tecnologias na era digital em que se está vivendo, oportuno destacar que este estudo não visa aprofundar nesse aspecto específico.

#### 5.6.1 Os desafios da era digital: protocolo de confiança do Blockchain

Os defensores da tecnologia blockchain, como Tapscott (2016, p. 35), argumentam que no passado "realizar transações na internet exigia um salto de fé", mas hoje em dia, temos "um protocolo que permite que pessoas comuns estabeleçam confiança por meio de um código inteligente".

O autor explica que o protocolo, concebido por Satoshi Nakamoto para a rede bitcoin, estabeleceu um conjunto de diretrizes (baseadas em cálculos distribuídos que usam criptografia) capazes de "garantir a integridade dos dados trocados entre inúmeros dispositivos sem depender de uma terceira parte confiável" (TAPSCOTT, 2016, p. 35). Dessa forma, o que Tapscott chama de "protocolo de confiança" consiste em uma rede de computadores que opera um registro distribuído representando um consenso de todas as transações realizadas, conhecida como blockchain, funciona como uma plataforma global confiável.

Uma blockchain foi descrita como uma "máquina de confiança"<sup>51</sup>, pois, teoricamente, "possibilita que indivíduos que não possuem confiança mútua colaborem sem depender de uma autoridade central imparcial.

Em resumo, é um mecanismo para estabelecer confiança entre as partes envolvidas em contratos, negociações comerciais ou qualquer tipo de transação, inclusive aquelas relacionadas a imóveis (ARRUÑADA, 2018, p.63).

A confiança é vital para o funcionamento adequado da sociedade, já que sua ausência pode comprometer todo o sistema. Ela pressupõe certo nível de conhecimento prévio sobre o agente no qual se deseja confiar, pois está intrinsecamente ligada a uma expectativa de resultado.

Luhmann argumenta que a confiança surge naturalmente da familiaridade, enquanto a ausência dela pode gerar desconfiança.

Ao longo da evolução da sociedade, em um contexto de grande escala e complexidade, desenvolveu-se uma relação de confiança mediada, na qual a confiança é estabelecida com intermediários que são instituições organizadas pelo Estado. Esse modelo está arraigado em nossa sociedade, sendo comum confiar nessas instituições. Por exemplo, efetua-se pagamentos por meio de bancos ou cartões de crédito. A confiança, como se conhece até agora, é o resultado dessa construção social."

A progressão da tecnologia nos apresenta uma nova maneira de estabelecer confiança, eliminando a necessidade de intermediários, baseando-se em um consenso entre os participantes da rede. A tecnologia blockchain oferece um nível de transparência que pode prevenir violações na confiança por meio da verificação constante da tecnologia de registro distribuído (DLT).

Essa nova dinâmica implica uma mudança de paradigma: a confiança, antes depositada em pessoas e organizações centralizadas, agora é direcionada a computadores e organizações descentralizadas, regida por um protocolo de consenso que controla sua distribuição. Sob essa perspectiva, fica claro que a confiança continua sendo um elemento essencial; o blockchain não a elimina, mas sim altera a maneira como é estabelecida e obtida (ARRUÑADA, 2018, p. 105).

Mougayar (2017, p. 11-12) descreve que esse procedimento se realiza por meio da convergência da tríade: teoria dos jogos, criptografia e engenharia de software. A teoria dos jogos abarca a "estudo de modelos matemáticos de conflito e cooperação entre tomadores de

---

<sup>51</sup> The Economist, 31 out. 2015. Disponível em: <https://www.economist.com/leaders/2015/10/31/the-trust-machine>. Acesso em: 26 Dez. 2023.

decisão racionais e inteligentes”.

Diante de situações como as mencionadas, fica evidente que, apesar do entusiasmo tecnológico, o Blockchain não parece eliminar a necessidade de confiar em instituições humanas. Em diversos momentos, podem surgir lacunas que não são resolvidas apenas pela tecnologia. As pessoas ainda precisam tomar decisões, exigindo governança externa ao sistema.

O Blockchain pode operar de forma mais eficaz em transações relacionadas a direitos pessoais (obrigações que demandam menos formalidade) do que em direitos reais (propriedade e outros direitos tangíveis). Para transitar do âmbito dos direitos pessoais para o dos direitos reais, serão necessárias interfaces e intervenções públicas nas leis que regem esses direitos fundamentais.

Dessa forma, as aplicações do Blockchain em transações de propriedade provavelmente serão limitadas à notarização de documentos e à transferência de transações baseadas em pequenas participações e posse, e, no máximo, ao uso de Blockchains privados (integrados pelos membros da instituição registradora) para arquivamento em sistemas de registro convencionais (ARRUÑADA, 2018, p. 105).

Considerando esses pontos, é válido concordar com Schneier ao afirmar que "qualquer sistema Blockchain precisará conviver com sistemas mais tradicionais".<sup>821</sup> Ele exemplifica isso ao apontar a incompatibilidade entre o funcionamento de um banco moderno, projetado para ser reversível, e as operações em Bitcoin, que não o são. Essa irreversibilidade pode acarretar insegurança (SCHNEIER, 2019, p. 130).

No cerne da convivência em sociedade, seja no ambiente físico ou no virtual, há um elemento crucial que possibilita a interação entre pessoas - a confiança - algo muito mais social do que simples algoritmos e protocolos.

O que distingue o Sistema de Registro de Direitos é a avaliação jurídica minuciosa de cada caso, evitando, de antemão, a entrada de títulos que possam gerar controvérsias e disputas futuras, reduzindo, assim, os custos associados à definição de direitos. Torna-se evidente que o cerne da atividade registral no Brasil não reside apenas na análise técnica, mas também na garantia da segurança e confiabilidade das transações.

O registrador desempenha uma função pública delegada, atuando conforme a estrutura institucional do Estado moderno, onde o governo reconhece e protege o direito de propriedade em troca de impostos; apenas aqueles designados como proprietários pelo Estado serão reconhecidos como tal. Assim, os registros tornam-se elementos essenciais para o mercado, facilitando as transações.



## 6. A RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE O ESTADO E O MERCADO IMOBILIÁRIO

A relação jurídica entre o estado e o mercado imobiliário consiste na Constituição Brasileira de 1988, destacando sua natureza plural em:

Explorar como uma atividade econômica, liderada por empresários e empreendedores, que pode exigir investimentos para se alinhar com políticas públicas, mesmo que isso resulte em altos custos de transação; Além disso, considerar o desafio contemporâneo de conciliar a função social da propriedade privada com o empreendedorismo, questionando se é possível alcançar esse equilíbrio sem impor custos excessivos aos empresários. Também analisa os limites e possíveis abusos regulatórios na interseção e: As restrições constitucionais ao exercício da propriedade privada estabelecem uma definição legal e econômica, considerando também os aspectos da economia política (POMPEU, 2014, p. 42).

Constitui a primeira etapa na análise o papel do Registro de Imóveis nas relações constitucionais privadas, buscando aliar crescimento econômico e desenvolvimento humano em níveis local, regional e global, conforme Pompeu:

A vigília atual consiste em impedir que o desenvolvimento econômico se limite à especulação financeira e à concentração de renda. Para aliar o desenvolvimento humano com o econômico nas esferas local e global, essencial será a presença constante de instituições sociais, de população interativa e bem informada e do Estado responsável e coerente com os interesses nacionais (POMPEU, 2014, p. 42).

A análise da propriedade deve abranger não apenas sua dimensão econômica, mas também as relações constitucionais dietéticas, refletindo a influência da Economia nos negócios jurídicos estatais e nas relações privadas. O direito fundamental à propriedade privada, no contexto das relações constitucionais aquecidas, explora o potencial de crescimento econômico ligado ao desenvolvimento humano, evidenciando a interação entre economia política e direito constitucional.

Os estudos sobre o Estado Constitucional e a Economia conectam-se com direito, economia política e Teorias do Estado. O constitucionalismo está vinculado às relações alimentares constitucionais, legitimando a intervenção estatal na Ordem Econômica e regulando seus princípios e formas de interferência (conforme artigo 170 e seguintes da Constituição de 1988). A intervenção estatal no mercado requer justificção legal para assegurar os princípios da Ordem Econômica (artigo 170 da Constituição de 1988) e os objetivos fundamentais da República (artigo 3º da Constituição de 1988).

Ainda no contexto da primeira etapa, Adam Smith (1996), é o principal expoente do liberalismo clássico, notável por seu estudo sobre as causas da riqueza das nações. A corrente clássica, baseada na Lei de Say (1883), sustenta que toda oferta gera demanda, evitando crises metabólicas. Essa abordagem, que se estende de Adam Smith a John Stuart Mill (1848), destaca a obra de David Ricardo, como os Princípios de Economia Política e Tributação

(1817). A escola clássica, influenciada por Smith e Ricardo, evoluiu com Malthus, Stuart Mill, McCulloch, Jean-Baptiste Say.

Os representantes da escola clássica marcaram o caráter científico integral da economia, focando na questão do valor, fundamentado principalmente no trabalho. Eles adotaram a teoria do valor-trabalho, método dedutivo, materialismo e simplificação de proposições econômicas. Embasados nos princípios filosóficos do liberalismo e individualismo, consolidaram a ideia da livre concorrência, influenciando o pensamento revolucionário burguês. De acordo com eles, o mercado se autorregularia por uma "mão invisível" seguindo os princípios do *laissez-faire*, mencionado por Sandroni:

Segundo o princípio do *laissez-faire*, não há lugar para a ação econômica do Estado, que deve apenas garantir a livre concorrência entre as empresas e o direito à propriedade privada, quando esta for ameaçada por convulsões sociais. O pensamento econômico liberal constitui-se, a partir do século XVIII, no processo da Revolução Industrial, com autores como François Quesnay, estruturando-se como doutrina definitiva nos trabalhos de John Stuart Mill, Adam Smith, David Ricardo, Thomas Malthus, J.B. Say e F. Bastiat. Eles consideravam que a economia, tal como a natureza física, é regida por leis universais e imutáveis, cabendo ao indivíduo apenas descobri-las para melhor atuar segundo os mecanismos dessa ordem natural. Só assim poderia o *homo economicus*, livre do Estado e da pressão de grupos sociais, realizar sua tendência natural de alcançar o máximo de lucro com o mínimo de esforço. Os princípios do *laissez-faire* aplicados ao comércio internacional levaram à política do livre-cambismo, que condenava as práticas mercantilistas, as barreiras alfandegárias e protecionistas. A defesa do livre-cambismo foi uma iniciativa fundamentalmente da Inglaterra, a nação mais industrializada da época, ansiosa por colocar seus produtos em todos os mercados europeus e coloniais. Com o desenvolvimento da economia capitalista e a formação dos monopólios no final do século XIX, os princípios do liberalismo econômico foram cada vez mais entrando em contradição com a nova realidade econômica, baseada na concentração da renda e da propriedade. Essa defasagem acentuou-se com as crises cíclicas do capitalismo, sobretudo a partir da Primeira Guerra Mundial, quando o Estado se tornou um dos principais agentes orientadores das economias nacionais (SANDRONI, 1999, p. 347).

Diversas teorias de crescimento econômico, incluindo correntes clássicas, neoclássicas e keynesianas, concentram-se na influência de capital e usam o PIB para avaliar o crescimento de um país. No entanto, elas divergem na distribuição do produto e não distinguem entre os termos "crescimento" e "desenvolvimento". Apesar disso, o PIB é convencionalmente empregado para medir e comparar o crescimento de nações, classificando-as como evolução, em desenvolvimento ou subdesenvolvidas (SOUZA, 2017, p. 4).

Antes de explorar essas correntes, é essencial diferenciar o crescimento econômico do desenvolvimento econômico. Modelos simplificados frequentemente equiparam todos os países, assumindo que o crescimento econômico, ao distribuir renda entre proprietários dos fatores de produção, conduzem automaticamente à melhoria dos padrões de vida e ao desenvolvimento (SOUZA, 2017, p. 5).

No entanto, Nali de Jesus de Souza (2017, p.5) destaca que o desenvolvimento

econômico não é sinônimo de crescimento econômico. Os frutos desse crescimento nem sempre beneficiam a economia como uma totalidade ou a população, podendo persistir em desemprego mesmo com crescimento robusto devido a fatores como robotização e informatização, além de efeitos adversos como transferência de renda para outros países.

O conceito de desenvolvimento econômico está vinculado ao desenvolvimento humano, como refletido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), que utiliza o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) e o Relatório de Desenvolvimento Humano (RDH) como medidas. O RDH, concebido por Mahbub ul Haq e Amartya Sen em 1990, baseia-se na ideia de que a verdadeira riqueza das nações reside nas pessoas, e reflete o conceito de desenvolvimento humano conforme definido pelo PNUD (2015, n.p.):

[...] nasceu definido como um processo de ampliação das escolhas das pessoas para que elas tenham capacidades e oportunidades para serem aquilo que desejam ser. Diferentemente da perspectiva do crescimento econômico, que vê o bem-estar de uma sociedade apenas pelos recursos ou pela renda que ela pode gerar, a abordagem de desenvolvimento humano procura olhar diretamente para as pessoas, suas oportunidades e capacidades. A renda é importante, mas como um dos meios do desenvolvimento e não como seu fim. É uma mudança de perspectiva: com o desenvolvimento humano, o foco é transferido do crescimento econômico, ou da renda, para o ser humano. O conceito de Desenvolvimento Humano também parte do pressuposto de que para aferir o avanço na qualidade de vida de uma população é preciso ir além do viés puramente econômico e considerar outras características sociais, culturais e políticas que influenciam a qualidade da vida humana [...].

No pensamento econômico clássico de Adam Smith (1996), a cobertura de capital é essencial para o crescimento da riqueza, impulsionada pela poupança e autointeresse. O progresso econômico resulta da divisão do trabalho e liberdade de comércio, com o mercado autorregulando-se pela "mão invisível". O papel do Estado envolve defesa, livre-concorrência e proteção da propriedade privada. Nesse contexto, as relações de troca transcendem a atividade econômica, refletindo aspectos mais amplos da condição humana, de acordo com Arendt:

O simples fato de que Adam Smith tenha precisado de uma "mão invisível" a guiar as transações econômicas no mercado de trocas mostra claramente que as relações de troca envolvem algo mais que a mera atividade econômica, e que o "homem econômico", ao fazer seu aparecimento no mercado, é um ser atuante e não exclusivamente um produtor ou um negociante e mercador (ARENDDT, 2014, p. 230).

No século XX, após a crise de 1929-1933, John Maynard Keynes redefiniu a economia clássica com "A teoria geral do emprego, do jramento e da moeda" (1936), deslocando o foco para a demanda (consumo), aceitando a intervenção estatal por meio de investimentos públicos e parcerias (SOUZA (2017, p.6)

A concentração da renda e riqueza prejudica o crescimento econômico e o desempenho do capitalismo, conforme afirmado por Keynes (1996). Em sua "Teoria geral",

ele defendeu investimentos públicos, redução de taxas de juros para estimular investimentos privados, e enfatizou a livre-iniciativa e a importância da propriedade privada para uma sociedade justa e eficiente (SOUZA (2017, p.6).

Sua análise focou no pleno emprego, fatores de crescimento do investimento e impactos na renda e emprego. Keynes redefiniu a demanda efetiva e suportou o conceito de expectativas do investidor, fundamental na decisão de investir.

A Análise Econômica do Direito (AED) aplica métodos, principalmente da microeconomia, às regras e instituições legais, visando monitorar sua eficiência. A AED incorpora elementos das ciências jurídicas, econômicas e políticas para análise. A relação entre um forte regime jurídico e crescimento econômico é destacada por Caminha e Lima (2020), enfatizando que o Direito e a Economia não devem ser isolados, ressaltando a importância dos estudos em AED.

A microeconomia emprega modelos estatísticos e econometria para analisar a formação de preços em mercados, examinando a demanda individual e de mercado, a oferta individual e de mercado, diferentes estruturas de mercado (como concorrência perfeita, monopolística e oligopolista), estruturas de mercado de fatores de produção, falhas de mercado (externalidades, bens públicos e informações assimétricas) e equilíbrio geral, incluindo o Ótimo de Pareto. (PINDYCK; RUBINFELD, 2002).

Varian (2010) apresenta o conceito de eficiência de Pareto como uma ferramenta para avaliar a alocação de recursos. Seu livro "Intermediate microeconomics" utiliza um modelo simplificado de mercado de apartamentos em uma cidade universitária, combinando teoria e prática da microeconomia. Varian enfatiza a importância de modelos na análise do comportamento humano, baseando-se nos princípios de otimização (escolha da melhor opção de consumo) e equilíbrio (ajuste de preços até a igualdade entre demanda e oferta).

Diante dessa conjectura, na análise econômica, o equilíbrio refere-se à estabilidade das forças que regulam a troca de bens e títulos na economia. O equilíbrio geral, explorado por Walras, considera todas as variáveis relevantes para um problema, como produção e preços em diferentes setores industriais (SANDRONI, 1999). Assim:

Situação em que os recursos de uma economia são alocados de tal maneira que nenhuma reordenação diferente possa melhorar a situação de qualquer pessoa (ou agente econômico) sem piorar a situação de qualquer outra. O conceito [de equilíbrio] foi introduzido por Vilfredo Pareto (1848-1923), e a Economia do bem-estar em grande medida estuda as condições nas quais um Ótimo de Pareto possa ser alcançado (SANDRONI, 1999, p. 437).

Não obstante, sob a lógica na análise econômica do direito (AED), semelhante à análise microeconômica, é possível prever o comportamento humano em situações legais. A

AED surgiu nos EUA com trabalhos pioneiros de Ronald Coase (1960) e Guido Calabresi (1961), embora influências agressivas no Direito datem das décadas de 1910 e 1920. A AED integra várias tradições. Segundo Fernando Araújo (2008), Coase destacou que a propriedade privada serve como base para o negócio de recursos e, quando a negociação não é possível, define limites para usos coletivos (ARAÚJO, 2008, p. 15).

Para melhor entender, a análise econômica considera que os agentes econômicos, como empresas e empresários, podem enfrentar investimentos para atender a políticas públicas, mesmo que isso gere custos de transação adicionais. Custos de transação despesas envolvem a negociação, elaboração e garantia de contratos, visando reduzir assimetrias de informações no mercado (FIANI, 2002, p. 269). Trata-se de:

Conceito relacionado com os custos necessários para a realização de contratos de compra e venda de fatores num mercado composto por agentes formalmente independentes. Esses custos são comparados com aqueles necessários à internalização dessas atividades no âmbito da própria empresa e constituem um critério importante na tomada de decisão nas empresas modernas (SANDRONI, 1999, p. 153).

As restrições constitucionais ao direito de propriedade têm cláusulas tanto jurídicas como econômicas, considerando a análise da propriedade privada sob uma perspectiva econômica e política. As relações constitucionais aceleradas vão além da mera análise do direito de propriedade, abrangendo a influência da economia nos aspectos legais. O direito à propriedade é fundamental nas relações privadas constitucionais, explorando como a economia afeta o direito constitucional e contribui para o crescimento econômico com o desenvolvimento humano. A Ordem Econômica, conforme José Afonso da Silva, é uma organização legal da atividade econômica para promover o desenvolvimento sustentável do país.

O ciclo econômico na economia, segundo Sandroni (1999, p. 156), é um período que envolve expansão e contração da atividade econômica de um país ou grupo de países. Isso inclui fases de expansão, recessão, depressão e recuperação. Existem diferentes ciclos, como o de longo prazo (ciclo de Kondratieff) com duração de 60 anos, o de médio prazo (ciclo de Juglar) de 6 a 10 anos, e o de curto prazo (ciclo de Kitchin) de aproximadamente 40 dias. A expressão "ordem econômica", de acordo com Eros Roberto Grau, tem dois sentidos: subjetivo, abrangendo as relações energéticas constitucionais; e objetivo, referindo-se às normas jurídicas que regulam essas relações (SANDRONI, 1999, p. 156),

Frisa-se que a AED aborda a propriedade privada imóvel dentro da teoria microeconômica. Ela oferece uma abordagem dinâmica em contraste com uma visão legal básica, que pode separar a propriedade imóvel de sua lógica. A evolução dessa análise

incorporou teorias avançadas, como Teoria dos Jogos, Teoria do Equilíbrio e Economia Comportamental, além do uso de métodos estatísticos e econométricos nas análises jurídicas. Isso resulta em uma compreensão mais rica e interdisciplinar das questões jurídicas relacionadas à propriedade.

A Teoria dos Jogos lógica aplica matemática a jogos, economia, negócios e política, analisando decisões estratégicas em que cada jogador considera as estratégias dos outros. Em contextos de dois participantes, o ganho de um é igual à perda do outro (soma zero), como em um oligopólio. Com múltiplos participantes, o jogo pode ser reduzido a pares influenciados por coalizões, onde ganhos não equivalem necessariamente a perdas, como em ações de grandes empresas para eliminar concorrentes menores e formar cartéis. A Teoria dos Jogos oferece insights sobre tomadas de decisões estratégicas e complexas (JANSEN, 2003, p. 141).

A análise econômica busca indicar a abordagem econômica mais eficiente para resolver problemas legais, visando à intervenção econômica mínima no Estado. Jansen (2003) relaciona isso com a "Teoria dos jogos e da economia comportamental" de von Neumann e Morgenstern (1944), destacando diferentes conceitos de equilíbrio. Isso amplia a compreensão, aplicação e avaliação das normas, aprimorando o desenvolvimento do direito com base em considerações comportamentais (JANSEN, 2003, p. 141).

Da mesma forma, o Direito Econômico se concentra em fenômenos macroeconômicos e nas relações jurídicas decorrentes à intervenção estatal na gestão dos fatores de produção. Ele busca alcançar interesses coletivos e transindividuais por meio da política econômica do Estado. Por outro lado, a Análise Econômica do Direito se preocupa com a intervenção da economia no Estado, aplicando métodos teóricos para abordar questões jurídicas. Jansen (2003) ressalta essa distinção, destacando que o Direito Econômico lida com a direção da Economia pelo Direito, enquanto a AED se concentra na influência da economia no Estado, como passa a concluir o autor:

Observe-se que os fenômenos microeconômicos, dado o seu caráter individualista, caracterizam-se pela bilateralidade das relações obrigacionais assumidas, sendo disciplinadas, juridicamente, por outros ramos, mormente oriundos do Direito Privado. As normas de Direito Econômico têm por fito o direcionamento da macroeconomia, por meio de um ordenamento jurídico peculiar, que visa a direcionar a economia, tendo por base os fenômenos econômicos concretos, ocorridos no plano fático (JANSEN, 2003, p. 138).

Desse modo, a AED se baseia na aplicação do instrumental analítico e empírico da Economia, especialmente da microeconomia e da economia do bem-estar social, com ênfase no Ótimo de Pareto. Seu propósito é entender, elucidar e prever as consequências práticas das relações jurídicas e a racionalidade subjacente ao ordenamento jurídico, visando aprimorar a

previsibilidade e segurança jurídica.

Críticas à AED consideram que sua abordagem comparativa da lei, fundamental para uma análise crítica das estruturas jurídicas, destaca a diferença entre contextualidades internas e externas. Contudo, a Análise Econômica do Direito não aborda suficientemente essa distinção. A análise comparativa tradicionalmente se limita a comparar normas legais entre sistemas diferentes (comparação intersistêmica). Por outro lado, a nova análise comparativa explora também a diversidade de normas em um contexto jurídico local, como observado por Markus D. Dubber (2012).

Essa perspectiva argumenta que a contextualização dos estudos jurídicos busca a globalização sem desconsiderar contextos locais. A análise crítica da lei busca contextualização em diversos níveis e aspectos, tanto dentro como entre disciplinas, países e sistemas jurídicos.

Markus D. Dubber (2012) defende que a análise econômica crítica do direito é um modelo contextual de estudos jurídicos, abrangendo disciplinas e interdisciplinaridade, níveis interno e externo, doméstico e global, abordagens doutrinárias e teóricas, descritivas e normativas. Isso reflete a tensão entre facticidade e normatividade inerentes à lei, incentivando explorações compartilhadas e entendidas no ponto de contato e conflito entre referenciais analíticos.

Levando em consideração a AED, atua com contextualidade nos estudos jurídicos, semelhante e distinta de outras disciplinas. Enquanto os objetivos analíticos e métodos são compartilhados, o direito transcende o mero fato, abrangendo também a norma, e os estudos jurídicos não são apenas analíticos, mas também críticos. A análise crítica questiona não apenas o funcionamento de uma ordem jurídica para compreendê-la ou aprimorá-la, mas também sua permissão e alcance normativo.

A estrutura da propriedade privada imóvel une a norma jurídica ao status econômico, devido à modificação entre titularidade e função social. Ao examinar essa pessoa, a análise identifica quem suporta o ônus da propriedade, questionando se é o titular do direito ou outra pessoa. Um exemplo é a discussão sobre o IPTU, que incide sobre a propriedade imobiliária urbana e levanta a questão de quem deve arcar com o ônus: o proprietário ou o locatário.

O modelo clássico do direito de propriedade privada, ao incorporar a análise econômica da propriedade imobiliária, enfatizou a importância de flexibilizar o absolutismo proprietário como condição essencial para o desenvolvimento desse direito. Isso ocorreu em um contexto de integração econômica global e regional, gerado na interconexão entre os níveis local, regional, nacional e global do direito de propriedade. Sjef van Erp (2009) destaca

que o direito à propriedade imóvel está vinculado à aquisição e distribuição de riqueza na sociedade.

Dado que depende ricamente da estabilidade e segurança das regras legais que regem sua aquisição e distribuição, o direito à propriedade privada de bens imóveis se concentra em relações de longo prazo. Isso contrasta com o direito das obrigações, como o direito contratual, que muitas vezes envolve relações de curta duração. Podem também ter natureza de longo prazo.

## 6.1 A RELAÇÃO ENTRE O ESTADO CONSTITUCIONAL E A ECONOMIA NO SISTEMA CAPITALISTA

Este estudo aborda a definição do Estado como a estrutura política de uma nação, fundamentada nos elementos essenciais de povo, território e soberania. A análise adota uma perspectiva interdisciplinar, ancorada na Teoria Contratualista ocidental, para examinar como coordenadora das concepções de Estado nas políticas públicas. Ao considerar teóricos como Rousseau, é importante contextualizá-los em suas épocas e circunstâncias históricas para compreender a evolução da compreensão do Estado no século XXI (ROUSSEAU, 2023, p. 38).

A Teoria Contratualista concebe o Estado como resultado de um acordo entre indivíduos, refletindo um pacto social hipotético. O desenvolvimento dessa teoria, influenciado por pensadores como Rousseau, explora a formação das sociedades humanas e sua relação com o Estado, enquanto uma discussão contemporânea sobre o Estado se baseia nas ideias de estado de natureza e estado de sociedade.

O estado de natureza descreve a condição pré-social na qual os indivíduos vivem de forma lúdica. Duas perspectivas teóricas notáveis surgem nesse contexto: a de Hobbes no século XVII e de Rousseau no século XVIII. Hobbes argumenta que o estado de natureza leva a um conflito constante, onde a luta de todos contra todos prevaleceu, prevaleceu em guerra. Os indivíduos criam armas e estabelecem propriedades para se proteger (HOBBES, 2003, p. 149).

Rousseau (2002, p. 38), por outro lado, retrata o estado de natureza como uma existência subsistente e harmoniosa, onde os seres humanos vivem como "bons selvagens" em harmonia com a natureza. A introdução da propriedade privada por meio da divisão entre "meu" e "teu" marca o fim dessa felicidade original. A propriedade privada emerge da competição e da guerra, dando origem à transição para o estado de sociedade:

A soberania não pode ser representada, pois reside na vontade geral, que não pode ser dividida. A crítica à ilusão de liberdade em contextos eleitorais, como no povo inglês, que se considera livre apenas durante as eleições parlamentares, mas logo volta a ser escravizado após a eleição dos deputados (Rousseau, 2002, p. 40).

Na esfera das relações entre indivíduos, ocorre a violência física legítima. Max Weber destaca que o monopólio estatal da violência física foi fundamental para a formação do Estado Moderno. O Estado de Direito surge quando o Estado utiliza a lei para manter seu monopólio de poder e também se submete às leis que cria.

O Estado de Direito originou-se das correntes teóricas racionalistas e iluministas nos séculos XVII e XVIII, que influenciaram o pensamento liberal e constitucional moderno. Essas correntes refletem o antitradicionalismo renascentista e a secularização cultural. A teoria iluminista expandiu as ideias racionais de forma pedagógica e revolucionária (ROUSSEAU, 2002, p.41).

Nesse contexto histórico, o Estado passou por viver, buscando uma ordem política explicada que incorporasse novas noções de nacionalidade e povo (SALDANHA, 2000, p. 43). A teoria contratualista surgiu como uma ligação entre política e direito. A importância da lei cresceu, tornando-se essencial no Estado de Direito, tanto como compromisso ético entre particulares e Estado, quanto nas relações entre os próprios particulares, conforme o entendimento de Saldanha:

[...] Das revoluções burguesas sairão o constitucionalismo e o movimento das codificações, fenômenos sem dúvida complementares e correlatos, mas irredutivelmente distintos. Um problema, aqui, seria o de perguntar se a preponderância, com o iluminismo e com o liberalismo burguês, coube ao direito público ou ao direito privado. D'Amélio, levando em conta as implicações políticas da concepção das fontes cultivadas nos setecentos, vê no período iluminista um tempo de „vocação publicística“. Groethuysen, porém, relacionou a nova concep o do direito a um símbolo, o proprietário, situado no âmago do sistema e amparado pelos novos princípios, fundada a um tempo no jusnaturalismo e no direito romano (SALDANHA, 2000, p. 43).

O modelo econômico do liberalismo, segundo Ivan Ramon Chemeris (2003), está relacionado aos direitos econômicos e de propriedade, individualismo econômico ou sistema de livre-empresa ou capitalismo. Nesse contexto, a propriedade privada e a economia de mercado sem controle estatal são fundamentais.

No Estado Liberal, a propriedade era vista como a expressão máxima da personalidade individual, simbolizando realiza o e liberdade. Embora fosse um direito absoluto, havia consciência de sua fun o na sociedade, representando poder econômico da burguesia e sendo protegido como um direito individual fundamental.

Sobre o assunto,   pertinente citar Dalmo de Abreu Dallari (2010, p. 351), argumenta

que a Constituição deve proteger igualmente os direitos civis, políticos e psicológicos, sociais e culturais, conferindo a estes a mesma eficácia jurídica. Esse reconhecimento da Constituição como fonte de valores de influência do Estado e das políticas públicas. Assim:

[...] como complemento necessário da afirmação dos direitos, a Constituição deve estabelecer obrigações para os poderes públicos, que devem não só respeitar integralmente os direitos de todos, mas atuar efetivamente, destinando recursos, desenvolvendo programas e adotando todas as medidas necessárias para dar efetividade aos direitos constantes da Constituição. (DALLARI, 2010, p. 352).

Guido Calabresi e Douglas Malamed (1972) exploram como o Estado intervém na titularização e proteção dos direitos, incluindo compensações, restrições e inalienabilidade. Diferentemente das regras de propriedade e responsabilidade, as regras de inalienabilidade limitam a transferência do direito. A interconexão entre os direitos e bens permite abordar quando conceder um direito e como proteger-lo, usando regras de propriedade, responsabilidade ou inalienabilidade.

Eles afirmam que as regras de propriedade envolvem uma decisão sobre conceder um direito inicial, mas não determinam seu valor. Quando alguém pode destruir o direito inicial mediante o pagamento de um valor objetivo, uma regra de responsabilidade protege o direito. Esse valor pode ser uma transação original do titular, e contestar o valor exigido não é útil após determinar o valor objetivo.

As regras de responsabilidade implicam uma intervenção estatal adicional, protegendo direitos e permitindo sua transferência com base em um valor estabelecido pelo Estado, não pelas partes envolvidas. A inalienabilidade ocorre quando o download de um direito não é permitido entre titulares dispostos a negociar entre si.

A eficiência econômica na Análise Econômica do Direito (AED) busca selecionar um conjunto de direitos que leve a uma alocação de recursos otimizada, em que não é possível melhorar a situação dos ganhadores sem piorar a dos perdedores. A compensação dos perdedores pode levar a uma situação ainda melhor do que antes.

No contexto das relações constitucionais, o Estado é considerado um ser social que surge a partir da natureza humana racional dos indivíduos. Essa origem é uma inclinação instintiva que, embora insuficiente por si só, leva os seres humanos a agirem pela vontade para formar uma sociedade política. A natureza instintiva motiva, mas é a vontade racional que produz a criação do Estado.

O Estado é concebido como um ser socialmente criado pelos indivíduos humanos e continua a existir através de uma constante reafirmação de sua unidade. Ele não é uma entidade estática, mas sim um ente em constante processo de criação. Apesar de ser uma

entidade distinta, possui uma personalidade social própria, separada da personalidade jurídica. Essa ideia enfatiza que o Estado é moldado e perpetuado pela ação conjunta dos indivíduos, sendo inseparável deles.

A personalidade jurídica é a transformação da personalidade natural reconhecida pelo sistema jurídico, quando esta é reconhecida pelo Direito Positivo. Becker (2000) aborda o desafio de explicar como o Estado, que constrói o próprio direito positivo, pode ter personalidade jurídica reconhecida por ele mesmo. Ele argumenta que o Estado nasce de uma relação natural entre os indivíduos e subsiste porque essa relação é transformada em uma relação jurídica por meio do reconhecimento estatal.

Nessa linha, a Constituição estabelece obrigações para o Estado e os particulares, que devem ser cumpridas. Essas relações são influenciadas pelos sistemas adotados. A abordagem das relações constitucionais abastecidas considera fatores diversos e envolve orientações públicas e ações privadas para manter o equilíbrio econômico ou os hábitos visando o crescimento econômico e desenvolvimento humano.

O sistema econômico refere-se à organização das relações sociais de produção e à estrutura da política estatal. Engloba a propriedade dos fatores de produção, a distribuição do produto do trabalho, a gestão econômica e a circulação de mercadorias. No contexto das relações constitucionais de ingestão alimentar, aborda princípios e técnicas para enquadrar questões de ingestão de alimentos no âmbito constitucional, como a alocação de recursos desnecessários.

Concorda-se com Beck (2000) ao destacar que a energia dinâmica dos indivíduos em torno do bem comum cria uma relação constitucional conectando todos e cada um reciprocamente. Essa relação gera deveres convergentes em direção ao bem comum e direitos irradiantes. No contexto das relações entre Estado, Constituição e Economia, o direito à propriedade privada do imóvel deve promover o crescimento econômico e o desenvolvimento humano, garantindo os direitos fundamentais da Constituição. Reconhecê-los não é suficiente; é necessário concretizá-los no cotidiano dos cidadãos para evitar a resistência dos direitos psicológicos, sociais e culturais, semelhantes ao impacto da abstenção eleitoral nos direitos de participação política (MIRANDA, 2018).

A Constituição brasileira de 1988 estabeleceu uma política econômica de desenvolvimento visando superar o subdesenvolvimento, como destaca Miranda, (2018). (2011). Ele argumenta que essa Constituição é uma "constituição dirigente" que busca construir uma nação e atender às aspirações do povo para a superação do subdesenvolvimento. A constituição dirigente é vista como um projeto emancipatório que

reflete as necessidades do povo brasileiro para concluir a construção da nação. Bercovici ressalta que essa constituição ainda é relevante como um projeto nacional e uma crítica a não realização dos objetivos de soberania popular no Brasil.

O curioso é que são apenas os dispositivos constitucionais relativos a políticas econômicas e direitos sociais que „engessam“ a política, retirando a liberdade de atuação do legislador ou do governo. E os mesmos críticos da constituição dirigente são os grandes defensores das políticas de estabilização e de supremacia do orçamento monetário sobre as despesas sociais. Em relação à imposição, pela via da reforma constitucional e da legislação infraconstitucional, das políticas ortodoxas de ajuste fiscal e de liberalização da economia, não houve, paradoxalmente, qualquer manifestação de que se estava „amarrando“ os futuros governos a uma única política possível, sem qualquer alternativa. Ou seja, a constituição dirigente das políticas econômicas e dos direitos sociais é entendida como prejudicial aos interesses do país, causadora última das crises econômicas, do déficit público e da „ingovernabilidade“ (MIRANDA, 2018, p. 580).

Reforçando a Constituição Federal regula o tratamento jurídico da atividade econômica da nação, o que afeta diretamente as relações administrativas constitucionais, permitindo que justifique a intervenção estatal na esfera econômica privada. Eros Roberto Grau (2002) distingue duas vertentes na ordem econômica estabelecida pela Constituição de 1988: a ampla, que abrange as relações de fato e a intervenção estatal na economia, e a estrita, que trata das relações de direito e regula o comportamento dos agentes hospitalares mercado, abordando o ciclo econômico de produção, circulação e consumo.

As relações na América Latina, incluindo o Brasil, são caracterizadas por mudanças contínuas e interdependência, tendo impactos na organização política e na democracia de um país. A questão da convergência entre lucro empresarial e responsabilidade social é explorada à luz das análises de Reich (2008) sobre a realidade dos Estados Unidos. Nesse contexto, Reich descreve o papel negativo que algumas empresas desempenham ao simular o desenvolvimento de políticas públicas e minimizar a responsabilidade social como mero marketing (NUNES, 2008, p. 35).

Sob o contexto, Nunes esclarece:

O conceito de "supercapitalismo" surge para descrever a interseção entre a responsabilidade social das empresas e a esfera crítica econômica, analisando seu significado no cenário do capitalismo contemporâneo do início do século XXI. A história do capitalismo adulto mostra que o aumento do poder de compra da maioria da população (que são os trabalhadores) acompanhou sempre os períodos de crescimento econômico e de progresso social. Isto quer dizer que a subida dos salários reais, em resultado da luta das organizações dos trabalhadores, tem constituído, historicamente, um fator de desenvolvimento pelo menos tão importante como o desenvolvimento científico e tecnológico (e o conseqüente aumento da produtividade), as exportações e o investimento direto estrangeiro (NUNES, 2008, p. 37-38).

A história da economia e da democracia ao longo dos séculos XIX e XX, bem como a busca por um desenvolvimento humano no século XXI, destacam os conflitos entre os papéis de consumidores e investidores. Isso está relacionado à perspectiva do Estado como mediador entre trabalho e capital. As mudanças contribuíram para a organização política democrática, influenciando a participação das pessoas na arena pública (NUNES, 2008, p. 37-38).

A relação entre supercorporações, Estado e Economia reflete a influência do capitalismo sobre o direito nas relações de ânimo constitucionais. Reich (2008, p.4) discute como a política se desvia de seus propósitos democráticos e critica a responsabilidade social empresarial contínua. O conceito de supercapitalismo aborda o desvio da política, relacionando-o ao poder dos investidores e dos consumidores, influenciando o enfraquecimento das grandes empresas em setores e dos sindicatos trabalhistas.

A partir da década de 1970 as grandes empresas se tornaram muito mais competitivas, globais e inovadoras. Nasceu algo que eu denomino de Supercapitalismo. Nesse processo de transformação, como consumidores e como investidores, efetuamos grandes conquistas; no entanto, como cidadãos, em busca do bem comum, perdemos terreno. As mudanças começaram quando as tecnologias desenvolvidas pelo governo para os embates da Guerra Fria se incorporaram em novos produtos e serviços. Daí surgiram oportunidades para novos concorrentes nos transportes, nas comunicações, na manufatura e nas finanças. Tudo isso provocou rupturas no sistema de produção estável e, a partir de fins da década de 1970, em ritmo cada vez mais acelerado, forçou todas as empresas a competirem mais intensamente por clientes e por investidores. O poder dos consumidores se congregou e se ampliou sob a forma de grandes varejistas de massa. O poder dos investidores também se congregou e se ampliou mediante enormes fundos de pensão e fundos de investimentos, que pressionavam as empresas a gerarem retornos cada vez mais elevados. [...] As grandes empresas que dominavam setores inteiros recuaram e os sindicatos trabalhistas encolheram (REICH, 2008, p. 5).

O autor analisa que no contexto do supercapitalismo, a ideia de democracia empresarial é ilusória, uma vez que as empresas não possuem uma bússola moral e visam maximizar principalmente os lucros para os acionistas. As empresas não têm personalidade moral e não buscam fins públicos além do lucro.

A percepção de que as empresas têm uma personalidade ou que perseguem objetivos sociais é uma ilusão, alimentada por estratégias de relações-públicas. Na prática, as empresas nos Estados Unidos estão relutantes em sacrificar o retorno aos acionistas em prol do bem social, o que leva à ideia de uma “reinvenção” do Estado Mínimo (REICH, 2008, p. 8).

Reinventado o estado mínimo, o estado capitalista munuiu-se de outras armas, para cumprir o seu papel nas condições históricas das últimas três ou quatro décadas. Antikeynesiano, apostou na privatização do sector público empresarial; na destruição do estado-providência; na criação das condições para a hegemonia do capital financeiro; na plena liberdade de circulação de capitais; na liberdade da indústria dos produtos financeiros, criados em profusão, sem qualquer relação com a economia real, apenas para alimentar os jogos de azar jogados nas bolsas-casinos; na independência dos bancos centrais, senhores absolutos da política

monetária, posta ao serviço exclusivo da estabilidade dos preços; na desregulamentação dos mercados; na redução dos direitos dos trabalhadores, em nome de uma pretensa competitividade; na flexibilização e desumanização do Direito do Trabalho (transformado em direito das empresas ou direito dos empresários e negado na sua característica histórica de direito dos trabalhadores, inspirado no princípio do *favor laboratoris*) (NUNES, 2008, p. 1-2).

No contexto brasileiro, Gilberto Bercovici destaca a atualidade de Carl Schmitt ao afirmar que o Estado, em sua essência política, pode identificar e combater os inimigos. Ele tem o poder de declarar guerra e controlar a vida das pessoas para alcançar a pacificação necessária para a vigência do direito. Portanto, o Estado como unidade política determina quem é amigo e inimigo.

Nos Estados periféricos, ocorre uma interação entre o decisionismo de emergência para proteger os mercados e o funcionamento dos poderes constitucionais. Bercovici destaca a subordinação do Estado ao mercado, adaptando o direito interno às demandas do capital financeiro, feito em flexibilidade para reduzir a influência da soberania popular, tornando a razão de mercado a nova razão de Estado.

No âmbito da cooperação internacional, Bercovici enfatiza a postura dos Estados Unidos em relação aos países latino-americanos, renunciando à anexação direta, mas incorporando seus territórios estatais ao espaço americano. A soberania exterior permanece, mas seu conteúdo material é transformado para favorecer interesses psicológicos dos EUA, convertendo a soberania territorial em um espaço vazio para processos socioeconômicos.

A integridade territorial perde o reconhecimento de seu conteúdo social e econômico, tornando-se um espaço de poder econômico controlado pelo Estado, diferente do Estado soberano pleno.

## 6.2 ABORDAGENS ECONÔMICAS PARA A ANÁLISE DO DIREITO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEIS PRIVADOS

O direito de propriedade privada é um direito constitucional fundamental que confere ao titular o uso, gozo, provisão e atenção de um bem específico. A propriedade imóvel, em particular, regula-se em formas celebradas, resguardando tanto aspectos civis quanto políticos.

Na abordagem da liberdade econômica do direito, a proteção de direitos fundamentais, como pessoa física, pode ser alcançada por meio do direito de propriedade, regras de responsabilidade ou inalienabilidade. Sob essa perspectiva, a propriedade e a responsabilidade nem sempre convergem em uma visão única (GONÇALVES, 2001, p. 129-130). A integração dessas diferentes relações jurídicas envolve a articulação de conceitos que direitos protegidos

por propriedade, responsabilidade ou restrições de alienação.

A teoria econômica é unificada, derivando seus teoremas de axiomas subjacentes, e a análise econômica do direito deve seguir essa unidade como uma aplicação da teoria econômica. A ordem correta das hipóteses simplificadoras é importante para encontrar uma unidade na análise econômica do direito. O ponto de partida é a relação entre garantia contra danos e alocação de custos de lesões em contratos, delitos e propriedade (GONÇALVES, 2001, p. 129-130).

Isso é conhecido como modelo de ingestão. Nele, danos e prejuízos podem influenciar os danos causados. O prejudicial pode tomar cuidado para reduzir os danos, enquanto a vítima pode fazê-lo para diminuir os custos. A eficiência requer que ambas as partes equilibrem os custos de ingestão com a redução de danos resultantes, agindo conforme as relações de ingestão constitucionais. Isso acontece quando cada parte é responsável pelos custos dos danos.

A interseção entre Direito e Economia é uma corrente acadêmica que une juristas e economistas na análise de situações jurídicas, utilizando princípios teóricos em conjunto com princípios jurídicos. Originada das escolas desanimadoras liberais, essa abordagem vê o direito como um sistema que aloca incentivos e responsabilidades no contexto econômico, analisando-o à luz da eficiência econômica. Quanto à distinção entre Direito Econômico e Análise Econômica do Direito, Vítor Fernandes Gonçalves destaca:

Ao contrário do Direito Econômico, que se ocupa do estudo, de um ponto de vista jurídico, de temas de Economia, notadamente de Macroeconomia, como o controle da inflação, da livre-concorrência, do equilíbrio dos mercados e dos diversos sectores produtivos da sociedade, assim como com ciclos de crescimento e políticas de desenvolvimento econômico, a Análise Econômica do Direito – AED faz exatamente o oposto: cuida de analisar, de um ponto de vista econômico, a eficiência das regras jurídicas que regulam assuntos não visados diretamente pela Economia e pela Macroeconomia, e que se encontram dispostos nos diversos ramos do Direito. [...] AED revela-se mais um modelo de raciocínio, aplicável a todos os ramos do Direito, indistintamente. A propósito, aliás, a AED como que constitui uma certa especialização de uma matéria multidisciplinar denominada „Direito e Economia“ (*Law and Economics*). Com um nítido caráter filosófico, o estudo de *Law and Economics* tem por finalidade avaliar e comparar como os arranjos sociais, políticos e econômicos de uma comunidade refletem ou não as respectivas ideologias adotadas, e em que extensão tais arranjos influem na elaboração das regras legais existentes nesta mesma comunidade. Muito mais restrita em seu objeto, a AED analisa, em termos econômicos, a eficiência das regras legais, a princípio sob o prisma do capitalismo e da livre circulação de riquezas, bem como tendo em conta conceitos econômicos de ampla aceitação, em relação aos quais não faz qualquer questionamento de ordem filosófica (GONÇAVES, 2001, p.129)

Na análise econômica do direito aplicado à propriedade privada imobiliária, destaca-se a relação do conceito de direitos de propriedade com o capitalismo e a sociedade industrial

moderna. Martin Bailey (1992) também sugere que os benefícios da propriedade são observados em sociedades indígenas não integradas. Através de uma análise de 50 sociedades indígenas com base em estudos antropológicos, ele identificou padrões: direitos de propriedade sobre a terra tendem a ser mais definidos quando ações individuais aumentam a produtividade do solo, enquanto direitos comunais prevalecem em grupos de caçadores-coletores.

A maior dos povos aborígenes pratica a caça, pesca ou coleta em territórios compartilhados, sem considerar os direitos de propriedade individuais. A divisão dos territórios de grupo era comum, enquanto a propriedade privada de alimentos e bens pessoais era a norma. A pressão da sobrevivência ocasionalmente levava famílias a subsistirem em parcelas individuais, mas nem sempre eram vistas como propriedade privada.

Por sua vez, Robert Ellickson (1993) examina a questão fundamental sobre se a terra deve ser propriedade privada ou comunitária. Essa questão tem sido central nas ideologias do século XX, como o capitalismo e o comunismo. A escolha não apenas afeta a produtividade física, mas também influencia a dinâmica comunitária e a privacidade.

A propriedade privada da terra reduz os custos de decisão coletiva e monitoramento, sendo viável a longo prazo em contextos de interesses homogêneos ou clara autoridade de controle. A legislação civil sobre propriedade privada de imóveis exemplifica como o autointeresse influencia as instituições sociais fundamentais.

A questão dos direitos de uso da terra é essencial na organização social, sendo objeto de intensas disputas ideológicas. Os defensores da propriedade privada destacam sua promoção da liberdade individual, estabilidade política e econômica. Para críticos como Marx e Engels, a propriedade privada da terra causa homens como desigualdade e fragmentação social (ALENCAR, 1883, p. 30)

Robert Ellickson (1993) sustenta a tese de eficiência, afirmando que as regras de propriedade evoluem para minimizar custos dentro de grupos coesos. Nesse contexto, a propriedade é vista como um jogo de soma positiva, promovendo cooperação e feliz face à face entre membros dispersos de um grupo coeso.

A tese argumenta que grupos coesos tendem a estabelecer um regime de terra por meio de costumes e leis que minimizam custos e se adaptam a mudanças nas condições de sofrimento. Isso envolve uma combinação de terras particulares, coletivas e acesso aberto.

A posse privada da terra é vantajosa devido à simplicidade na monitorização das fronteiras em comparação com a propriedade coletiva. Essa abordagem eficiente também se aplica a atividades não vegetarianas, como esportes amadores, onde as regras economizam

custos de transferência na transferência de direitos no jogo. Isso sugere que fenômenos culturais podem ser explicados usando o mesmo pensamento econômico aplicado às normas jurídicas formais.

Donald Wittman (1982) destaca que os economistas negligenciaram o uso das "regras de ouro" como métodos para atribuir direitos. Essas regras, como "primeiro a chegar, primeiro a ser servido", "direito de passagem" e "regra da maioria", são frequentemente aplicadas e podem ser impostas legalmente. Elas funcionam como alternativas aos mercados quando os custos de transação são altos e como alocadores iniciais de direitos para facilitar as trocas quando os custos de transação são baixos. As regras são eficientes aquelas que tendem a sobreviver.

Em um contexto de tomada de decisões em que informações e processamento são livres, escolher entre opções que envolvem avaliar custos e benefícios dependem do valor relativo de cada lado. Entretanto, como o processamento de informações não é gratuito, podem ser usados métodos que economizam custos. Em sistemas de preços de mercado, obter informações sobre o valor relativo é eficaz. Porém, em muitas situações, os custos de transação para estabelecer um sistema de preços podem superar os benefícios da revelação da demanda, especialmente quando os custos de atribuir direitos automaticamente são menores e o sistema de preços é menos eficaz em revelar a demanda, como de bens públicos.

As regras de ouro são princípios gerais que economizam custos de decisão, substituindo sistemas de preços complexos e estimativas individuais de valor. Essas regras são adotadas quando os custos de transação são altos e oferecidos benefícios. A análise econômica sugere que as regras mais eficientes são escolhidas, satisfatórias nos custos e benefícios. Diferentes contextos e levam à seleção de objetivos específicos, considerando, fatores como monitoramento, incentivos e custos de informação.

A AED também é aplicada as questões de direitos de propriedade, onde a lei deve determinar os direitos em conflito e minimizar o poder de decidir em favor dos mais fortes. A intervenção estatal é essencial para definir direitos e evitar abusos de poder.

Defende-se a ideia, Lima (2010), que a ausência de intervenção estatal levaria ao caos, pois o Estado deveria resolver conflitos de direitos e estabelecer regulamentos para garantir decisões consistentes e segurança jurídica. Eles identificam três tipos de direitos: propriedade, responsabilidade e inalienabilidade. Direitos de propriedade envolvendo transações intencionadas onde o valor do direito é acordado entre as partes. Isso requer envolvimento mínimo estadual, uma vez que o valor é determinado pelos titulares.

A propriedade é protegida por normas de responsabilidade, que limitam regras rígidas,

para garantir direitos iniciais e transferências justas, muitas vezes com descontos. A análise considera como uma sociedade define e protege direitos e permite transferências concedidas por herança ou determinações coletivas de valor.

Lima (2010) enfatiza que em situações onde a avaliação de mercado de um direito é ineficiente ou cara, uma regra de responsabilidade pode ser preferível à de propriedade. Isso ocorre quando os mercados são caros ou falham, e as estimativas coletivas parecem mais viáveis. Além disso, abordam a proteção de direitos inalienáveis, que envolvem maior intervenção social, regulando não apenas a posse, mas também a venda. Embora diferentes das regras de propriedade e responsabilidade, uma análise considera sua eficiência e distribuição, mostrando que as restrições nas transações podem alcançar objetivos psicológicos. Isso é especialmente relevante porque as transações têm o potencial de gerar externalidades para terceiros.

As normas de responsabilidade definem quando os tribunais concederão indenizações por lesões a si próprias ou a outros recursos. Isso se diferencia dos direitos de propriedade, que permitem a exclusão de outros do uso do recurso. A teoria comercial dos contratos e sua execução também são aceitas, especialmente quando ocorrem contingências não cobertas pelo contrato original. Nesse contexto, decisões sobre cuidados e atividades arriscadas precisam levar em conta os riscos impostos a terceiros, levando a incentivos qualificados para a quantidade certa de atividade e nível apropriado de cuidados.

A responsabilidade extracontratual atua por meio de ações de danos após a ocorrência do dano, enquanto as regulamentações de segurança são imediatas e públicas, modificando o comportamento por meio de exigências impostas antes ou independentemente do dano real. Ambas as abordagens têm suas forças e fraquezas na busca por um controle eficiente das atividades que podem causar danos a terceiros.

Para avaliar a conformidade social entre responsabilidade e regulamentação, é necessário meditar o bem-estar social, que consiste nos benefícios das atividades menos os custos dos cuidados, danos e despesas administrativas do controle social. O objetivo é maximizar o bem-estar. A falta de informações dos tribunais para determinar o devido cuidado pode piorar a situação. Steven Shavell (2016) sugere que, se as informações do tribunal forem melhores após o dano do que como um regulador pode adquirir previamente, uma responsabilidade pode ser preferível ao regulamento.

Os custos administrativos da responsabilidade geralmente ocorrem apenas quando ocorre o dano, o que tende a torná-los baixos. Se a regra de negligência induz as partes a tomarem cuidados apropriados, os custos administrativos podem até ser eliminados. Shavell

(1984) afirma que os custos administrativos após o dano podem não ser grandes por duas razões: os réus tomam geralmente devido cuidado, tolerância como disputas judiciais, e os processos judiciais podem ser resolvidos a custos menores do que um julgamento. A responsabilidade direciona os recursos para controlar aqueles mais simpáticos a causar danos, já que são mais tolerantes ao processamento devido à sua maior probabilidade de serem negligentes.

Elisberg Francisco Bessa Lima (2010) demonstra a compatibilidade entre a Teoria da Análise Econômica do Direito e os preceitos constitucionais brasileiros sobre propriedade privada de imóveis. Ele argumenta que a alocação do direito de propriedade deve ser tanto pelo ordenamento jurídico quanto pela Economia, valorizando a eficiência econômica como um valor jurídico. A Análise Econômica do Direito de Propriedade é respaldada constitucionalmente, uma vez que busca segurança jurídica na alocação dos direitos de propriedade, conforme a Constituição de 1988.

O direito à propriedade privada de imóvel é considerado um direito fundamental na Constituição, refletindo seu valor econômico. A Análise Econômica do Direito permeia essa propriedade, e suas regras de proteção e regulamentação são vistas como uma forma de regra de propriedade. O titular do direito à propriedade não pode ser privado dele, a menos que transfira declaradamente, pelo preço que valoriza subjetivamente a propriedade.

A perspectiva da Análise Econômica do Direito sobre a propriedade privada envolve uma regra de responsabilidade, utilizando um padrão externo para facilitar a transferência do direito de propriedade de maneira segura. Em certos casos, a venda da propriedade pode não ser permitida, manifestando um direito inalienável. Portanto, as normas são empregadas para resolver conflitos, conforme as circunstâncias da sociedade.

### 6.3. O PAPEL ECONÔMICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL E SUA INTERAÇÃO COM AS RELAÇÕES CONSTITUCIONAIS

É importante destacar a interpretação do Supremo Tribunal Federal do Brasil de que a função notarial e de registro é fundamentalmente diferente da atividade realizada pelos órgãos do Estado. O responsável pela serventia extrajudicial que desempenha o papel de oficial no Sistema de Registro de Imóveis não é um funcionário público e não deve ser equipado como tal.

Sobre o assunto, o Supremo Tribunal Federal do Brasil destaca:

São, pois, atividades essencialmente distintas que não podem, em face da

Constituição, ser equiparadas ou assemelhadas (mesmo que sob o rótulo de serventias mistas) por legislação infraconstitucional, sob pena de afronta à exigência de simetria funcional ou não recepção (MS 28.440-ED-AgR, voto do rel. min. Teori Zavascki, julgamento em 19/6/2013, Plenário, DJE de 7/2/2014).

No contexto do regime jurídico dos serviços de registro de residentes no Brasil, a jurisprudência enfatiza que a permissão para realizar esses serviços é de natureza privada e destinada à pessoa natural.

Regime jurídico dos servidores notariais e de registro. Trata-se de atividades jurídicas que são próprias do Estado, porém exercidas por particulares mediante delegação. Exercidas ou traspassadas, mas não por conduto da concessão ou da permissão, normadas pelo *caput* do art. 175 da Constituição como instrumentos contratuais de privatização do exercício dessa atividade material (não jurídica) em que se constituem os serviços públicos. A delegação que lhes timbra a funcionalidade não se traduz, por nenhuma forma, em cláusulas contratuais. A sua delegação 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. Para se tornar delegatária do Poder Público, tal pessoa natural há de ganhar habilitação em concurso público de provas e títulos, e não por adjudicação em processo licitatório, regrado, este, pela Constituição como antecedente necessário do contrato de concessão ou de permissão para o desempenho de serviço público. Cuida-se ainda de 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. Por órgãos do Poder Judiciário é que se marca a presença do Estado para conferir certeza e liquidez jurídica às relações interpartes, 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. [...] As serventias extrajudiciais se compõem de um feixe de competências públicas, embora exercidas em regime de delegação a pessoa privada. Competências que fazem de tais serventias uma instância de formalização de atos de criação, preservação, modificação, transformação e extinção de direitos e obrigações. Se esse feixe de competências públicas investe as serventias extrajudiciais em parcela do poder estatal idônea à colocação de terceiros numa condição de servil acatamento, a modificação dessas competências estatais (criação, extinção, acumulação e desacumulação de unidades) somente é de ser realizada por meio de lei em sentido formal, segundo a regra de que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei (ADI 2.415, Rel. Min. Ayres Britto, julgamento em 10/11/2011, Plenário, DJE de 9/2/2012.). Vide: ADI 4.140, Rel. Min. Ellen Gracie, julgamento em 27/11/2008, Plenário, DJE de 20/9/2009.

A promulgação da Lei Federal nº 6.015 em 1973 reestruturou o sistema de registro de imóveis no Brasil, substituindo o método de transcrição baseado em pessoas pelo sistema de registros imobiliários, que se concentra nos imóveis próprios. O sistema do fôlio real foi adotado, identificando e caracterizando cada imóvel com um número único na matrícula. Os registros e averbações subsequentes vinculam-se ao número da matrícula-base.

Embora predominante, o sistema de registro real encontra limitação, e o sistema de indicador pessoal ainda é usado para referência em buscas. A aquisição da propriedade

imobiliária ocorre por meio do registro de títulos de transferência, usucapião, cessão e direito hereditário.

De antemão, é cabível deixar consignado que, segundo Darlene Braga Araújo (2008, p. 374), a Lei favorece a publicidade plena, permitindo acesso amplo aos dados dos registros de imóveis.

O sistema de registro de imóveis do Brasil é essencial, não qual a eficácia do negócio causal afeta a validade do registro. Isso gera presunção relativa de veracidade, sujeita a prova em contrário.

O registro busca fornecer informações claras sobre interesses na terra para potenciais compradores. Apesar disso, alguns interesses podem não estar registrados e exigidos oculares. O registro imobiliário também está ligado ao crescimento econômico, servindo como instrumento de fomento econômico e relacionando-se com a ordem econômica e financeira constitucional (ARAÚJO, 2008, p. 374).

A necessidade de correções e aprimoramentos para alinhar o registro de imóveis à perspectiva econômica é ressaltada. Estudos e divulgação são incentivados para melhorar o sistema e eliminar o desconhecimento que compreende sua compreensão e eficácia, pontua Araújo:

Ademais, perpetuando-se a problemática dos procedimentos registrais, maior será o coro em prol de outras formas de publicidade dos direitos reais, mesmo que o sistema registral pátrio seja um dos melhores do mundo em termos de segurança jurídica e benefícios econômicos e sociais. Com efeito, não resta dúvida da importância do registro imobiliário como agente transformador da sociedade. Justamente por isso, deve-se sempre buscar soluções e inovações que aprimorem a função do registro de imóveis não só no campo econômico, como também nas mais diversas esferas de sua atuação junto à sociedade. Enfim, a implantação efetiva do cadastro imobiliário público visa a possibilitar o ingresso de muitos imóveis no ordenamento jurídico-registral, fomentando o mercado imobiliário e, colaborando com o progresso econômico do país (ARAÚJO, 2008, p. 374).

A pesquisa sobre sistemas de registro de imóveis enfrenta desafios teóricos e práticos que impactam a atividade econômica. É essencial entender a importância das relações de propriedade dentro das relações de redução constitucionais, especialmente em casos de regularização fundiária e na avaliação da função social da propriedade em termos de conteúdo e operacionalidade econômica.

#### 6.4 O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL NO ESTÍMULO AO CRESCIMENTO ECONÔMICO E NO AVANÇO DO BEM-ESTAR SOCIAL

Uma análise da propriedade privada imobiliária no contexto do crescimento econômico revela que o registro de ocupantes é um papel essencial no desenvolvimento econômico e no progresso social do Brasil. Nesse sentido, destaca-se a importância do sistema de registro de imóveis para viabilizar a regularização fundiária urbana. Ressalta Melo, (2016, p. 17), que o Registro de Imóveis não apenas atende à necessidade do Estado de controlar a propriedade, mas também serve como ferramenta de segurança jurídica para as transações imobiliárias, demonstrando sua conversão nas relações familiares e constitucionais, conforme Melo:

Em razão da evolução do estudo do meio ambiente e a consequente transformação do direito de propriedade, que, após a Constituição Federal, deve atender a uma função social, tornou-se necessário também estudar essa nova característica do registro imobiliário brasileiro, principalmente na necessidade de sua adaptação às normas protetoras do meio ambiente e utilização de sua estrutura para tal finalidade (MELO, 2016, p. 18).

A propriedade privada imóvel está relacionada com a concepção mais flexível e fragmentada do direito de apropriação, como evidenciado nos conceitos de "direitos de propriedade" no Teorema de Coase e "regras de propriedade" de Calabresi e Malamed. No contexto da regularização fundiária urbana, a propriedade privada imóvel enfrenta desafios decorrentes de bloqueios jurídicos no acesso ao registro imobiliário, especialmente nas propriedades sobrepostas no solo urbano.

A análise econômica do direito aplicado à propriedade privada imóvel revela sua importância nas relações econômicas como base para o processo e acesso a recursos comuns. O registro de imóveis surge como um instrumento importante para o crescimento econômico e desenvolvimento humano, permitindo a regularização fundiária urbana em cumprimento com a função social da propriedade estabelecida na Constituição de 1988 (BARBOSA, 2006, p. 146).

A regularização fundiária urbana está estreitamente ligada às relações privadas constitucionais, sendo um elemento relevante para promover a cidadania das pessoas e garantir o acesso igualitário à propriedade legalizada. Portanto, o sistema de registro de imóveis no Brasil desempenha um papel fundamental na implementação de políticas públicas que garantem o cadastramento e registro democrático e econômico justo da propriedade privada sobre bens imóveis, conforme Adilson José Paulo Barbosa:

A propriedade imobiliária na cidade contemporânea permite não apenas o reconhecimento de uma titularidade individual sobre um bem, mas implica na possibilidade de acesso de toda uma comunidade a uma quantidade significativa de bens e serviços econômicos e culturais. Representa para o seu titular o exercício de um novo *status*, possibilitando, assim, o exercício de outras faculdades e privilégios, como o crédito, a compra e venda legal e o exercício de direitos sucessórios e hereditários (BARBOSA, 2006, p. 145-146).

O direito registral imobiliário terá que necessariamente deter-se sobre o que é a propriedade imobiliária, tanto privada quanto pública; sua evolução histórica; o papel que essa modalidade de propriedade exerceu no seio das várias teorias econômicas e formas de organização da sociedade, do estado e dos governos; o que se espera atualmente da propriedade imobiliária; suas “funções” social, econômica, ambiental, e outras porventura identificadas pelo investigador; os modelos adotados de direitos incidentes sobre a propriedade; os deveres atribuídos aos proprietários; os tributos incidentes; as formas de constituição, modificação, transmissão e extinção de direitos sobre a propriedade; as intervenções do Estado na propriedade privada; os modelos de organização estatal, ou mesmo privados, de registros de propriedade; os efeitos desses registros; a publicidade registral; a tensão dialética entre publicidade e direito à intimidade; o futuro desses registros, notadamente em face do advento da informatização (PASSARELLI, 2013, p. 30).

A dissertação sustenta que o sistema de registro de imóveis no Brasil desempenha um papel fundamental no crescimento econômico e desenvolvimento humano. Por meio do sistema de registro imobiliário, a propriedade privada imóvel ganha funcionalidade social, conferindo publicidade, credibilidade, segurança e eficácia aos negócios jurídicos relacionados a bens imóveis nas relações de motivação constitucionais. A Análise Econômica do Direito ressalta que o registro de imóveis é fundamental para garantir a apropriação segura dos bens e a negociação de recursos comuns na atividade econômica.

A matrícula imobiliária e o registro subsequente cumprem um papel importante na resolução de estresse entre interesses individuais e sociais, permitindo uma funcionalidade do direito de propriedade que vai além da concepção tradicional. O registro de imóveis não busca subestimar os formatos variados da propriedade, mas sim possibilita a funcionalização e relativização dos poderes da titularidade, especialmente quando há interesses contrapostos.

A aplicação da Análise Econômica do Direito ao registro de imóveis brasileiros mostra que isso é relevante para eficiência social e promoção de objetivos primordiais. A propriedade privada registrada atua como referência para trâmite de recursos na atividade econômica, e o registro atua como barreira jurídica para definir prerrogativas de uso coletivo em situações de disputa. A inclusão social é um desafio exatamente pelo sistema de registro de imóveis, especialmente em relação à regularização fundiária e políticas públicas, confiante para a inclusão territorial e social na atividade econômica.

## CONCLUSÃO

O trabalho em questão teve como objetivo analisar o conceito de segurança jurídica como um valor fundamental do Estado de Direito. A segurança jurídica oferece uma base estável e confiável para as atividades da vida, respaldada por leis que fornecem a estrutura para o planejamento individual e promovem a estabilidade nas relações sociais. O desejo de segurança tem sido uma constante na história humana, levando as sociedades a desenvolver estruturas que atendam a essa necessidade.

No contexto do Estado de Direito, o princípio da segurança jurídica desempenha um papel fundamental na estabilização das relações sociais, promovendo a confiança dos cidadãos no ambiente regulado, garantindo a estabilidade no mercado e facilitando as transações jurídicas. A pesquisa em duas dimensões da segurança jurídica: uma dimensão objetiva e uma dimensão subjetiva.

Na dimensão objetiva, a segurança jurídica diz respeito à limitação da retroatividade das ações do Estado, incluindo as ações legislativas. Isso está relacionado à proteção de direitos adquiridos, atos jurídicos perfeitos e decisões judiciais definitivas. Por outro lado, a dimensão subjetiva refere-se à proteção da confiança das pessoas nas ações, procedimentos e condutas do Estado.

A noção jurídica que associa uma propriedade privada de imóveis à segurança jurídica sustenta que quaisquer mudanças posteriores não devem invalidar transações já concluídas, decisões judiciais definitivas ou direitos já adquiridos. No início do século XXI, há um esforço para alcançar estabilidade nas interações econômicas privadas, e a segurança jurídica é considerada uma garantia que protege e viabiliza a realização dos direitos fundamentais ligados à propriedade privada (dimensão objetiva), tendo um propósito claro instrumental.

A confiança é essencial para a vida em sociedade, pois as pessoas precisam acreditar que os outros cumprem as regras condicionais do Estado e colaboram para a previsão da convivência em comunidade.

No entanto, foi importante notar que o ambiente jurídico atual é o resultado de uma longa evolução normativa, em que leis, contratos, atos administrativos e decisões judiciais têm expandido continuamente as possibilidades de comunicação jurídica. Apesar disso, o rápido desenvolvimento social e tecnológico aumentou a complexidade da vida moderna, levando a uma maior insegurança. Nesse contexto, o sistema jurídico enfrentou desafios contínuos de adaptação, uma vez que o Direito não pode eliminar completamente essa incerteza ou garantir todos os comportamentos desejados.

A incerteza tornou-se uma característica proeminente na sociedade complexa atual e, apesar dos esforços regulatórios do Estado, nem todos os eventos podem ser controlados de forma abrangente.

A questão de pesquisa que orientou este estudo consistiu na análise do papel da confiança nas informações registradas no Sistema Registral e seu impacto na segurança jurídica das transações imobiliárias.

Inicialmente, a análise foi realizada considerando a evolução histórica e a comparação do sistema, especialmente com outros sistemas internacionais. Após a comprovação da eficácia do sistema de registro de direitos no Brasil, fundamentada em diversos princípios, uma pesquisa avançou para abordar a adaptação desses princípios diante da modernização da atividade registral em meio às mudanças trazidas pela era digital.

Ao analisar o sistema registral, regulamentado principalmente pela Lei 6.015/73, observou-se que seu propósito é conferir consequências, segurança e eficácia aos atos jurídicos registrados. Explorou-se as duas esferas de segurança jurídica fornecidas por ele: a estática, relacionada à proteção do titular dos direitos reais registrados, e a dinâmica, que garantem a eficácia do tráfico de bens imóveis.

Demonstrou-se que a legislação nacional sustenta um sistema de registro imobiliário com efeitos relevantes, atuando como um meio importante de prevenção de litígios. Através de seus códigos e regulamentos, ele confere segurança jurídica às relações de negócios que envolvem o direito de propriedade e as garantias a ela associadas.

As informações fornecidas pelo registrador são confidenciais e facilitam a realização de ações ou investimentos, como a aquisição de um imóvel de um vendedor ou a utilização do imóvel como garantia para um empréstimo. Para fundamentar essas afirmações, compararam-se as características dos sistemas de registro da propriedade imóvel em vigor em outros países, como França, Itália, Estados Unidos da América, Alemanha, Austrália, Reino Unido, Espanha e Portugal.

Durante esta análise, observaram-se as principais distinções entre os dois tipos predominantes de sistemas de registro de propriedade, particularmente em relação aos efeitos do registro de uma transmissão de propriedade.

Particularmente, com as disposições da Lei 13.097/2015, o que não consta na matrícula não pode ser oposto ao terceiro adquirente, tornando-se, portanto, a responsabilidade do credor diligente tornar seu interesse público na matrícula do imóvel. Como resultado, a certidão emitida pelo registro imobiliário assume a posição central para o entendimento da situação jurídica de um imóvel, estabelecendo-se como um meio altamente

eficaz de comprovar a titularidade e o conteúdo dos direitos imobiliários, sejam eles reais ou obrigacionais, com eficácia real<sup>868</sup>.

Na investigação do sistema de registro, que é essencialmente regulamentado pela Lei 6.015/73, verificou-se sua missão fundamental de ocorrência, segurança e eficácia aos atos jurídicos registrados. Explorou-se as duas dimensões da segurança jurídica proporcionadas por este sistema: a estática, que está ligada à proteção do titular dos direitos reais registrados, e a dinâmica, que garante o funcionamento eficaz do tráfego de imóveis.

Demonstrou-se que a legislação nacional sustenta um sistema de registro imobiliário com efeitos robustos, sendo um meio essencial na prevenção de litígios. Através de seus códigos e regulamentações, ele estabelece a segurança jurídica nas relações comerciais relacionadas ao direito de propriedade e às garantias associadas a ele. As informações fornecidas pelo registrador são confiáveis e facilitam ações e investimentos, como a compra de um imóvel de um vendedor ou a utilização de imóvel como garantia para um empréstimo. Para apoiar essas alegações, compararam-se as características dos sistemas de registro de propriedade em vigor em outros países, como França, Itália, Estados Unidos da América, Alemanha, Austrália, Reino Unido, Espanha e Portugal.

Durante esta análise, notaram-se as principais diferenças entre os dois tipos predominantes de sistemas de registro de propriedade, especialmente no que diz respeito aos efeitos do registro de uma transmissão de propriedade.

Ficou evidente que o Sistema de Registro de Documentos ou de Títulos, muitas vezes, é ineficaz, funcionando principalmente como um arquivo, sem uma análise prévia adequada. Ocasionalmente, títulos contraditórios são aceitos e registrados. Seu foco principal é a proteção do direito subjetivo do titular, o que está diretamente relacionado à segurança jurídica estática. Geralmente, é organizado por fólio pessoal, frequentemente, sem observar o princípio da continuidade.

As inscrições não conferem o direito de propriedade, apenas comprovam a existência do documento e dos dados de seu registro, sem fornecer informações precisas sobre qual deles contém uma cadeia de transmissão válida. Esse tipo de registro apenas estabelece a oponibilidade em relação ao não registrado.

Em caso de controvérsia ou litígio, é necessária uma intervenção judicial posterior devido à incerteza resultante, o que leva o mercado a criar soluções para lidar com o risco, como a contratação de advogados especializados para analisar a cadeia de títulos ou a aquisição de seguros de títulos, aumentando assim o custo das transações.

Constatou-se, como alternativa, que muitos países adotaram um Sistema de Registro

de Direitos, assim denominado porque contém informações relativas ao próprio direito, não se limitando apenas aos títulos arquivados. Para atingir esse objetivo, quando um título é apresentado para registro, é realizado um processo de qualificação pelo agente registrador (que não é meramente um arquivador).

Esse processo envolve uma análise da legalidade e validade da transação. Esse sistema apresenta características como o fôlio real, a aplicação do princípio da continuidade e a exclusão dos títulos contraditórios. Portanto, concentra-se na proteção do tráfico jurídico e está intimamente relacionado com a segurança jurídica dinâmica. Tem efeitos constitutivos ou declaratórios de direito, dependendo da tradição normativa do país.

Embora tenha sido originalmente concebido na Alemanha, é adotado com algumas variações em muitos países, incluindo Espanha, Portugal, Reino Unido, Áustria, Suíça e Brasil. Nos países que operam como um sistema constitutivo, como o Brasil, o direito de propriedade só é previsto após o registro, não havendo direitos de propriedade sem uma avaliação prévia de conformidade com o sistema registral e a legislação aplicável.

Nesta pesquisa, destacou-se a qualidade fundamental do Sistema de Registro de Direitos: a proteção preventiva. Essa proteção é aplicada de maneira rápida e eficiente por meio de análises jurídicas individuais realizadas por profissionais dos direitos responsáveis pelo serviço, evitando o registro de títulos que possam levar a litígios futuros e, assim, reduzir os custos relacionados à definição de direitos.

Ficou claro que o cerne da função registral é proporcionar segurança jurídica às relações que envolvem o direito de propriedade e que uma instituição registral serve como uma fonte confiável de informações que estabilizam as relações sociais e atuam como um mecanismo importante para reduzir a complexidade.

Com base nessas explicações, pode-se afirmar que a hipótese já foi comprovada em relação à confiança nas informações fornecidas pelo sistema registral. Essa confiança deriva da relação sistêmica de confiança pela instituição do registro imobiliário no Brasil. Foi evidenciado que o sistema registral brasileiro opera de maneira eficaz, disponibiliza informações de alta qualidade e, portanto, garante a segurança jurídica necessária para a manutenção da estabilidade nas transações imobiliárias e para garantir a harmonia nas relações jurídicas. Essas características são viabilizadas por um sistema de princípios registrados que estruturam e orientam a atuação da instituição, mantendo a coerência do sistema.

No exame dos princípios registraes, propôs-se uma reinterpretação do conjunto de princípios que moldam o sistema registral brasileiro. Esses princípios foram apresentados

como subprincípios do princípio superior da segurança jurídica, que atua como um ideal mais amplo e abrangente.

Foi identificado um reforço recente em todo o sistema de registro nacional com a promulgação da Lei 13.097/2015, que dinamiza o princípio da fé pública registral, ampliando a proteção a terceiros que adquirem imóveis com base na informação fornecida pelo registro de imóveis. Essa lei estabelece uma presunção de veracidade, o que impede que informações não registradas no arquivo imobiliário sejam opostas.

Com essas características, nosso sistema de registro fornece informações confiáveis, facilita a transferência de propriedades e ativos relacionados a créditos, garantindo a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Ao longo deste texto, explorou-se minuciosamente esse conjunto de questões, examinou-se o conceito de segurança jurídica e sua relação com a confiança sistêmica, e confirmou-se a eficácia do sistema de registro imobiliário brasileiro na garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias

Entende-se e-se que a atividade registral está lidando efetivamente com a complexidade agravada pelos desafios da era digital. O processo de adaptação e assimilação das novas tecnologias está em andamento. Além disso, a incorporação desse ambiente digital não está afetando o propósito principal da atividade, que é garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias, confirmando assim a hipótese apresentada e respondendo a problemática argumentada..

Do ponto de vista sistêmico, observa-se que o sistema registral está respondendo de maneira apropriada às chamadas "*pre-adaptive advances*" que surgiram na era digital, enfrentando as mudanças no sistema por meio da integração das novas tecnologias como uma ferramenta que pode aprimorar o serviço.

É inegável que o avanço tecnológico representado pelo Blockchain possui um grande potencial para transformar os atuais paradigmas econômicos, sociais e políticos, permitindo o surgimento de novas formas de organização social.

No entanto, não se pode afirmar que substituirá todas as instituições construídas ao longo de séculos de evolução social, é necessário um desenvolvimento mais amplo dessa tecnologia para superar algumas de suas limitações, conforme apontado nesta pesquisa. Além disso, é importante adaptar as regulamentações e leis ao novo mecanismo de confiança tecnológica que viabilizará contratos autoexecutáveis.

Em resumo, diante do exposto, verifica-se que os objetivos desta pesquisa foram alcançados. O objetivo principal era aprofundar a temática da confiança no sistema

registral brasileiro, examinando a história da instituição e explorando o momento atual e as oportunidades oferecidas pelas novas tecnologias na era digital. Essas questões foram minuciosamente exploradas ao longo do texto, analisando a segurança jurídica e sua relação com a confiança sistêmica, bem como confirmando a eficiência do sistema registral brasileiro na garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias.

No contexto da atividade registral diante das novas tecnologias, foi examinada a possibilidade de substituir a função do registrador pela tecnologia blockchain, concluindo-se que essa opção é inadequada, pois a proteção aos titulares de direitos de propriedade e aos terceiros que confiam nas informações fornecidas pelo sistema registral depende do sistema jurídico vigente, não da tecnologia utilizada.

Pode-se concluir, portanto, com base em tudo o que foi pensado, que os objetivos desta pesquisa foram realizados. O objetivo geral era aprofundar a análise da confiança no sistema registral brasileiro, investigar a história dessa instituição e considerar as implicações das novas tecnologias na era digital.

## REFERÊNCIAS

- ALMADA, Ana Paula P.L. **Registro de Imóveis**. In: GENTIL, Alberto. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020.
- ALENCAR, José. **A propriedade**. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1883
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e Teoria dos Registros**. Coimbra: Livraria Almedina, 1966, 342 p.
- AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo Registro Imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 44, n. 91, jul./dez. 2021
- ARISTÓTELES. **Ética a Nicômaco**. Tradução de Antônio de Castro Caeiro. 2. ed. São Paulo: Forense, 2017.
- ARAÚJO, Fernando. **A tragédia dos baldios e dos antibaldios: o problema econômico do nível ótimo de apropriação**. Portugal: Almedina, 2008.
- ARRUÑADA, Benito. **La contratación de derechos de propiedad: Un análisis económico**. Servicios de Estudios del Colegio de Registradores: Madrid, 2004, 85 p.
- ARRUÑADA, Benito. **Blockchain's Struggle to Deliver Impersonal Exchange**. **Minnesota Journal of Law, Science & Technology**, 2018, 19, 55-105. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2903857](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2903857). Acesso em 26 dez. 2023.
- ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário**. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2013.
- BAILEY, Martin. Property rights in aboriginal societies. **Journal of Law and Economics**, Chicago, v. 35, p. 183-198, 1992.
- BARBOSA, Adilson José Paulo. **A aplicação do princípio da função social da propriedade às políticas públicas de regularização fundiária nas cidades brasileiras: a partir da Constituição Federal de 1988: o caso da estrutural – Brasília-DF**. 2006. 155f. (Dissertação: Mestrado em Direito) Faculdade de Estudos Sociais Aplicados, Universidade de Brasília. Brasília, 2006.
- BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade e Ambivalência**. Tradução de Marcos Penchel. Rio de Janeiro: Zahar, 1999
- BECK, Ulrich; GIDDENS, Anthony; LASH, Scott. **Modernização Reflexiva: política, tradição e estética na ordem social moderna**. Tradução de Maria Amélia Augusto. Oeiras, Portugal: Celta Editora, 2000.
- BERCOVICI, Gilberto Bercovici. **Constituição Econômica e Desenvolvimento**. 2 ed., 2012.
- BERTALANFFY, Ludwig Von. **Teoria Geral dos Sistemas: Fundamentos, desenvolvimento e aplicações**. Tradução de Francisco M. Guimarães. 5.ed. Rio de Janeiro: Ed. Vozes, 2010.

BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Prefácio de Francisco César Astor Rocha. Brasília: Senado federal, Conselho Editorial, 2003. (Coleção História do Direito Brasileiro - vol. 1.)

BIANCA, C. Massimo. **Derecho Civil**. (versão espanhola traduzida por Fernando Hinestrosa e Édgar Cortés). 2.ed. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2007. (vol. 3: El contrato).

BOBBIO, Norberto. **Teoria geral do Direito**. Tradução de Denise Agostinetti; Revisão da tradução Silvana Cobucci Leite. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2010.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, 341 p.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em 11 dez. 2021.

BRASIL. **Lei 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm). Acesso em: 03 set. 2023.

BRASIL. **Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1864. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/LIM1237impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237impressao.htm). Acesso em: 05 set. 2021.

BRASIL. **Decreto 451-B, de 31 de maio de 1890**. Estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo systema Torrens. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1890. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/518779>. Acesso em: 03 ago. 2023.

BRASIL. **Lei 8935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm) Acesso em: 11 ago 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm). Acesso em: 20 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep- Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera

as Leis n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar n.º 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei n.º 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1.º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm), Acesso em: 29 out. 2023.

BRASIL. **Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.** Dispõe sobre o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, em atos de pessoas jurídicas e em questões de saúde e sobre as licenças de softwares desenvolvidos por entes públicos; e altera a Lei n.º 9.096, de 19 de setembro de 1995, a Lei n.º 5.991, de 17 de dezembro de 1973, e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de ago 2001. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/L14063.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14063.htm). Acesso em: 26 set 2023.

BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Consolidação Normativa Notarial e Registral:** instituída pelo Provimento n. 001/2020 atualizada até o Prov. n. 029/21. Porto Alegre: CGJ-RS, 2020. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao\\_Normativa\\_Notarial\\_Registral\\_2021\\_TEXTO\\_INTEGRAL.pdf](https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao_Normativa_Notarial_Registral_2021_TEXTO_INTEGRAL.pdf) Acesso em: 13 set 2023.

BRASIL. Presidência da República. Câmara da Reforma do Estado. Plano Diretor da **Reforma do Aparelho do Estado.** Brasília, 1995. Disponível em: <http://www.bresserpereira.org.br/documents/mare/planodiretor/planodiretor.pdf>. Acesso em: 23 jun. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (**ADI 4.140**), Rel. Min. Ellen Gracie, julgamento em 27/11/2008, Plenário, DJE de 20/9/2009. Disponível no site [www.stf.jus.br](http://www.stf.jus.br). Acesso em: 13 set

2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (MS 28.440-ED)AgR, voto do rel. min. Teori Zavascki, julgamento em 19/6/2013, Plenário, DJE de 7/2/2014). Disponível no site [www.stf.jus.br](http://www.stf.jus.br). Acesso em: 13 set 2023.

CALABRESI, Guido; MALAMED, Douglas A. Property rules, liability rules and inalienability: One View from the Cathedral. **Harvard Law Review**, Cambridge, n. 85, n. 6, p. 1089-1128, abril 1972.

CALMON, Eliana. **Aspectos constitucionais do direito da propriedade urbana**. [2015?]. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/internet\\_docs/ministros/Discursos/0001114/Aspectos%20Constitucionais%20do%20Direito%20da%20Propriedade%20Urbana.doc](http://www.stj.jus.br/internet_docs/ministros/Discursos/0001114/Aspectos%20Constitucionais%20do%20Direito%20da%20Propriedade%20Urbana.doc)>. Acesso em: 5 out. 2023.

CAMARGO, Maria Auxiliadora Castro e. Sobre a função social da propriedade e a dignidade humana. In: PASSOS, Cristiane Lisita; BARROSO, Lucas Abreu. (coord.) **Direito agrário contemporâneo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2004. p. 57-74.

CAMINHA, Uinie; LIMA, Juliana Cardoso. Contrato incompleto: uma perspectiva entre direito e economia para contratos de longo termo. **Rev. direito GV**, São Paulo, v. 10, n. 1, jan./jun., 2014. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1808-24322014000100007](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1808-24322014000100007)> Acesso em: 26 maio2023.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014, 179 p.

CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7ª ed. Coimbra: Almedina, 2003.

CARMO, Valter Moura do; CARDOSO, Gleissa Mendonça Faria. Função social/solidária da empresa nos negócios virtuais. **Revista Jurídica da UNI7**, v. 14, n. 2, p. 137-157, jul.-dez., 2017. Disponível em: <https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/509> Acesso em: 13 jul. 2020.

CARRAZZA, Roque Antônio. “**Segurança Jurídica e Eficácia Temporal das Alterações Jurisprudenciais – Competência dos Tribunais Superiores para Fixá-la – Questões Conexas**” In: FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio; CARRAZZA, Roque Antônio; NERY JUNIOR, Nelson. Efeito *ex nunc* e as decisões do STJ. 2.ed., Barueri, SP: Manole, 2009, p. 43.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, 505 p.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 17ª ed. atual. São Paulo: Editora Saraiva, 2006, 695 p.

CHEMERIS, Ivan Ramon. **A função social da propriedade: o papel do Judiciário diante das invasões de terras**. São Leopoldo: UNISINOS, 2003

CHICUTA, Kioitsi. Os profissionais do direito e a extinção dos serviços notariais e de registro

como serviços públicos delegados. *In*: DIP, Ricardo. (org.). **Registros públicos e segurança jurídica**. Porto Alegre: Fabris, 1998. p. 57-78.

COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. *In*: STROZAKE, Juvelino José. (org.). **A questão agrária e a justiça**. São Paulo: RT, 2000. p. 130-147.

COMPARATO, Fabio Konder. **Direito empresarial: estudos e pareceres**. São Paulo: Saraiva, 1995.

COSTA, Cássia Celina Paulo Moreira da. **A constitucionalização do direito de propriedade privada**. Rio de Janeiro: América Jurídica, 2003.

COULANGES, Numa-Denys Fustel de. **A cidade antiga**. Tradução de Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Edameris, 1961.

COULANGES, Numa-Denys Fustel de Coulanges (1830-1889). **A Cidade Antiga**, Editora das Américas S.A. - EDAMERIS, São Paulo, 1961.

DALLARI, Dalmo de Abreu. **A constituição na vida dos povos: Da Idade Média ao século XXI**. São Paulo: Saraiva, 2010

DE GIORGI, Raffaele. Periferias da modernidade. **Revista de Direito Mackenzie**, São Paulo, SP, 2017, v. 11. n. 2, p. 46. Disponível em: <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/rmd/article/view/11046/6819>. Acesso em: 15 ago 2023.

DERANI, Cristiane. A propriedade na Constituição de 1988 e o conteúdo da “Função Social”. **Revista de Direito Ambiental**, n. 27, p. 58-68, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 4.ed. rev., aum. e atual.de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002). São Paulo: Saraiva, 2003,605 p.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis: (vários estudos)**. Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2005. 616 p.

DUBBER, Markus D. Critical analysis of Law: **Interdisciplinarity, contextuality and the future of legal studies**. June, 2012. Disponível em: <<http://individual.utoronto.ca/dubber/CAL.pdf>>. Acesso em: 12 out. 2023.

DUGUIT, Leon. **Las transformaciones de derecho (público y privado)**. Buenos Aires: Heliasta, 1975.

DUGUIT, Léon. **Fundamentos do Direito**. Campinas: Editora LZN, 2003.

EHRENBERG, Victor. **Seguridad Jurídica y seguridad del tráfico**. Tradução de Antonio Pau. Madri: Colegio de Registradores de la Propriedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2003.

ELLICKSON, Robert. Property in Land. **Yale Law Journal**, New Haven, v. 102, p. 1315-

1400, jan. 1993.

ERP, Sjef van. From “classical” to modern European property Law? In: KERAMEUS, Konstantinos D. **Essays in honour of Konstantinos D. Kerameus**. Athens: Ant. N. Sakkoulas; Brussels: Bruylant, 2009. v. I. p. 1-21. (versão eletrônica disponibilizada pelo autor Sjef van Erp). Disponível em: <<http://csecl.uva.nl/binaries/content/assets/subsites/centre-for-the-study-of-european-contract-law/map-1/prof-van-erp.pdf>>. Acesso em: 5 out. 2023.

ESPANHA. **Constituição Espanhola**. Junta de Castilla y León, 31 out. 1978. Disponível em: <https://www.tribunalconstitucional.es/es/tribunal/normativa/Normativa/CEportugu%C3%A9s.pdf>. Acesso em 15 set. 2023.

ESPANHA. **Lei e Regulamento Hipotecário**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por elque se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por ele que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

ESPAÑA. **Código Civil**. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el se publica el Código Civil, Boletín Oficial del Estado - BOE-A-1889-4763. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Acesso em 21 ago. 2023.

FEBBRAJO, Alberto. **Sociologia do Constitucionalismo: Constituição e Teoria dos Sistemas**. Tradução de Sandra Regina Martini. Curitiba: Juruá, 2016.

FERNANDES, Edésio. Do Código Civil de 1916 ao estatuto da cidade: algumas notas sobre a trajetória do direito urbanístico no brasil. In: VALENÇA, Márcio Moraes. (org.). **Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008. p. 40-56.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Direitos Humanos Fundamentais**. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

FERRAJOLI, Luigi. **Derechos y garantías: La ley del más débil**. 4. ed. Madrid: Trotta, 2004.

FIANI, Ronaldo. **Teoria dos custos de transação**. In: KUPFER, David; HASENCLEVER, Lia (Org.). Economia industrial: Fundamentos teóricos e práticas no Brasil. p. 267-286. Rio de Janeiro: Elsevier, 2002.

FINURAS, Paulo. **O dilema da Confiança: Teorias, estudos e interpretações**. Lisboa, Portugal: Edições Sílabo, 2013, 317 p.

GILISSEN, John. **Introdução histórica ao Direito**. Tradução de A. M. Botelho Hespanha e L. M. Macaísta Malheiros. 8.ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2016.

GIORGI, Raffaele de. O Risco na Sociedade Contemporânea. **Revista de Direito Sanitário**, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 37-49, mar./jun. 2008.

GIORGI, Raffaele de. Luhmann e a Teoria Jurídica dos anos 1970. In:

GODOY, Luciano de Souza. **Direito agrário constitucional: o regime de propriedade.** São Paulo: Atlas, 1998.

GODOY, Sandro Marcos, Gênese do Direito: as primeiras leis e obrigações *genesis of law: the first laws and obligations.* **Revista Pensamento Jurídico**—São Paulo —Vol. 9, Nº 1, jan./jun. 2016.

GONÇALVES, Vítor Fernandes. A análise econômica da responsabilidade civil extracontratual. **Revista Forense**, São Paulo, v. 357, p. 129-163, set./out. 2001.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez; DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. **Registro Público de Imóveis Eletrônico: riscos e desafios.** São Paulo: Quinta Editorial, 2012.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016.

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988** (Interpretação e crítica). 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **Temas de Registos e de Notariado.** Coimbra: Almedina, 2010.

HOBBS, Thomas. **Leviatã ou Matéria, Forma e Poder de um Estado Eclesiástico e Civil.** Tradução de João Paulo Monteiro e Maria Beatriz da Silva. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

JACOMINO, Sérgio. O SINTER e os irmãos siameses da gestão territorial. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 289-313, jul./dez. 2016.

JANSEN, Letácio. Uma breve introdução à economia jurídica. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, n. 99, v. 369, p. 140-150, set./out. 2003.

JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 34, n.71, p.323-378, jul./dez. 2018.

JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions.** 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, 338 p.

KELSEN, Hans. **Teoria Pura do Direito.** Tradução de João Baptista Machado. São Paulo: Martins Fontes, 2009.

KEYNES, John Maynard. **A teoria geral do emprego, do juro e da moeda.** (Os economistas). São Paulo: Atlas, 1996. Disponível em: <http://www.foicecomartelo.com.br/posfsa/Autores/Keynes,%20John/Keynes%20-%20Os%20economistas.pdf>. Acesso em: 18 out 2023.

LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann.** 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, 129 p.

LIMA, Elisberg Francisco Bessa. **Análise econômica do direito de propriedade e a ordem constitucional brasileira.** In: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, 14, 2010,

Fortaleza. Anais, Fortaleza: CONPEDI, 2010. p. 345-362. Disponível em: <<http://www.conpedi.org.br/manuel/arquivos/anais/fortaleza/3133.pdf>>. Acesso em: 16 out. 2023.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil e outros escritos**: ensaio sobre a origem, os limites e os fins verdadeiros do governo civil. Tradução de Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. 3<sup>a</sup>.ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2002.

LOPES, Joaquim de Seabra. **Direito dos Registos e do Notariado**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2019, 675 p.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, 1.455 p.

LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, 810 p.

LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005.

MACCORMICK, Neil. **Rhetoric and The Rule of Law: A Theory of Legal Reasoning**. Oxford: Oxford University Press, 2005, 287 p.

MAIA, Fernando Joaquim Ferreira. Da função social à função ambiental da propriedade rural. **Argumentum**, n. 13. p. 145-163, 2012. Disponível em: <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1089>. Acesso em: 13 jul. 2020.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade** 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MANSILLA, Darío Rodríguez In: LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 33.ed.rev. atual até a Emenda Constitucional 92, de 12.7.2016. São Paulo: Malheiros, 2016.

MELO FILHO, Álvaro. Princípios do Direito Registral Imobiliário. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 65-100. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 2).

MILKER, Terry; KIM, Anthony B.; HOLMES, Kim R. **Índice de liberdade econômica 2014**. Washington: Heritage Foundation; New York: Wall Street Journal, 2014. Disponível em: <[http://forumdaliberdade.com.br/wp-content/uploads/2014/04/Index2014\\_Highlights-Port-final.pdf](http://forumdaliberdade.com.br/wp-content/uploads/2014/04/Index2014_Highlights-Port-final.pdf)>. Acesso em: 13 out. 2023

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. O Registro de Imóveis e o direito à proteção dos dados pessoais. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n.85, p. 104-125, jul./dez. 2018.

MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, 310 p.

- MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 32. ed. rev. e atual. São Paulo:Atlas, 2016.
- MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios: promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da internet**. Tradução de Vivian Sbravatti. Rio de Janeiro: Alta Books, 2017.
- NEVES, Marcelo. Soberania do Estado e Soberania do Povo no Estado Democrático de Direito. *In*: TORRES, Heleno Taveira (coord.). **Direito e Poder: nas instituições e nos valores do público e do privado contemporâneos**. Barueri, SP: Manole, 2005, p.413-425.
- NUNES, Antonio Carlos Ozório. **A cooperação internacional como instrumento jurídico de prevenção e combate à corrupção**. Dissertação (Mestrado em Direito) Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2008
- OTERO, Paulo. **Legalidade e administração pública: o sentido da vinculação administrativa à juridicidade**. 2. Reimp. Coimbra: Almedina, 2003.
- PADOIN, Fabiana Fachinetto. **Direito notarial e registral**. Ijuí: Unijuí, 2011.
- PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil. *In*: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 145151. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 2).
- PARDO, José Esteve. **O desconcerto do Leviatã: política e direito perante as incertezas da ciência**. LEITE, José Rubens Morato (coord). Tradução de Flávia França Dinnebier, Georgia Sena Martins. São Paulo: Inst. O Direito por um Planeta Verde, 2015.
- PASSARELLI, Luciano Lopes. Da autonomia do Direito Registral Imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 36, n. 75, p. 15-74, jul./dez. 2013.
- PASSOS, Cristiane Lisita. A função social do imóvel rural. *In*: PASSOS, Cristiane Lisita; BARROSO, Lucas Abreu. (coord.) **Direito agrário contemporâneo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2004. p. 43-56.
- PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **La seguridad Jurídica: una garantía del Derecho y la Justicia**. Boletín de La Facultad de Derecho, Sevilla, Espanha, 2000, n. 15. Disponível em: <http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFID-2000-15-48A09575/PDF> Acesso em: 29 set 2023.
- PELLERINO, Giovanni. Evolução do conceito de propriedade: da “função social” à “função estrutural”. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, MG, v. 2, n. 3, p. 33-46, jan./jun. 2005. Disponível em: <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/115/96> Acesso em 15 ago 2023.
- PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD, Daniel L. **Microeconomia**. 5. ed. Trad. e rev. tec. Eduardo Prado. São Paulo: Prentice Hall, 2002
- PIPES, Richard. **Propriedade e liberdade**. Rio de Janeiro: Record, 2001.
- POMPEU, Gina Vidal Marcílio (Org.). **Atores do desenvolvimento econômico e social do século XXI**. Fortaleza: Universidade de Fortaleza, 2009.

PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 47344, de 25 de novembro de 1966.** Aprova o Código Civil e regula sua aplicação. Lisboa, Portugal, 1966. Disponível em: [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108311459/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?\\_LegislacaoConsolidada\\_WAR\\_drefrontofficeportlet\\_rp=indice](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108311459/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=indice). Acesso em 31 ago. 2023.

PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984.** Aprova o Código de Registro Predial. Lisboa, Portugal, 1984. Disponível em: [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?\\_LegislacaoConsolidada\\_WAR\\_drefrontofficeportlet\\_rp=diploma](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma). Acesso em 31 ago 2023.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO - PNUD. **O que é desenvolvimento humano?** Disponível em: [http://www.pnud.org.br/idh/DesenvolvimentoHumano.aspx?indiceAccordion=0&li=li\\_DH](http://www.pnud.org.br/idh/DesenvolvimentoHumano.aspx?indiceAccordion=0&li=li_DH). Acesso em: 18 out 2023.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de Direitos.** 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. 391 p.

REICH, Robert B. **Supercapitalismo:** Como o capitalismo tem transformado os negócios, a democracia e o cotidiano. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

RIBEIRO, Manuel da Nazaré. Registro Predial. **Revista da Ordem dos Advogados Portugueses.** Lisboa, Portugal, ano 12, n. 1 e 2, p. 279-315, 1952. Disponível em: <https://portal.oa.pt/upl/%7Be3772e45-8509-40e1-8bb1-fceeaf125e1d%7D.pdf>. Acesso em 30 ago 2023.

ROCHA, Leonel Severo (org.). **Paradoxos da auto-observação:** percursos da teoria jurídica contemporânea. 2. ed. ver. e atual. Ijuí: Unijuí, 2013, 400 p.

ROPPO, Enzo. **O Contrato.** COIMBRA, Ana e GOMES, M. Januário C. (trad.) Coimbra: Livraria Almedina, 1998, 371 p.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Do Contrato Social.** Tradução de Rolando Roque da Silva. Edição eletrônica: Ed. Ridendo Castigat Mores ([www.jahr.org](http://www.jahr.org)), 2002, 72 p. E- book disponível em: <https://www.ebooksbrasil.org/adobeebook/contratosocial.pdf>. Acesso em 22 ago 2023.

SALDANHA, Nelson. **A formação da teoria constitucional.** Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário.** 2.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007.

SANDRONI, Paulo (Org.). **Novíssimo dicionário de economia.** São Paulo: Best Seller, 1999. Disponível em: <http://sinus.org.br/2014/wp-content/uploads/2013/11/FMI.BMNov%C3%ADssimo-Dicion%C3%A1rio-de-Economia.pdf>> Acesso em: 14 out 2023.

SARLET, Ingo Wolfgang. MARINONI, Luiz Guilherme. MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional.** 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário.** Vol. I e II, Curitiba: Juruá, 2018.

SCHNEIER, Bruce. **There's No Good Reason to Trust Blockchain Technology**. 02 jun. 2019. Disponível em: <https://www.wired.com/story/theres-no-good-reason-to-trust-blockchain-technology/>. Acesso em:30 Dez.. 2023.

SERKIN, Christopher. **The Law of Property**. 2.ed. Saint Paul, Minnesota, USA: Thomson Reuters/Foundation Press, 2016.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis**. Indaiatuba: Foco, 2020.

SILVA, Almiro do Couto e. O princípio da segurança jurídica (proteção à confiança) no direito público brasileiro e o direito da administração pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei nº 9.784/99). **Revista da PGE: Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul**. Porto Alegre, v. 27, n. 57, semestral. Jun. 2003, p. 35-78, semestral, 2004.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2005, 921 p.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Sílvia Renata de Oliveira. Abstração e absolutismo no Sistema Alemão de transmissão imobiliária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 43, n. 89, p. 125-148, jul./dez. 2020.

SMITH, Adam. **A riqueza das nações: Investigação sobre sua natureza e suas causas**. Tradução Luiz João Baraúna. São Paulo: Nova Cultural, 1996. v. 1. (Os economistas). Disponível em: <<http://www.afoiceemartelo.com.br/posfsa/Autores/Smith,%20Adam/A%20Riqueza%20das%20Na%C3%A7%C3%B5es,%20Investiga%C3%A7%C3%A3o%20Sobre%20Sua%20Natureza%20e%20Suas%20Causas%20-%20Vol.%20I.pdf>>. Acesso em: 16 out. 2023.

SOUZA, Nali de Jesus de. **Desenvolvimento econômico**. 5. ed. rev. São Paulo: Atlas, 2005.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. 2. ed., São Paulo: Saraiva, 2017, 436 p.

STABILE, C. A. Pós-modernismo, feminismo e Marx: Notas do abismo. In: WOOD, E.; FOSTER, J. B. (Org.). **Em defesa da história: Marxismo e pós-modernismo**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1999.

SHAVEL, STEVE, Jose Borges, **Análise Econômica do Direito: principais autores e estudos de casos**, 2019.

STRECK, Lenio Luiz. **Dicionário de Hermenêutica: Quarenta temas fundamentais do Direito à luz da Crítica Hermenêutica do Direito**. Belo Horizonte: Letramento, 2016.

SUNDFELD, Carlos Ari. Função social da propriedade. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FIGUEIREDO, Lúcia Valle. (coord.). **Temas de direito urbanístico 1**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987. p. 1-22.

TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alex. **Blockchain Revolution**: Como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2016.

TORRES, Ricardo Lobo. A segurança jurídica e as limitações constitucionais ao poder de tributar. **Revista Eletrônica de Direito do Estado**, Salvador, BA, n. 4, out./dez. 2005. Disponível em: [www.direitodoestado.com.br/codrevista.asp?cod+64](http://www.direitodoestado.com.br/codrevista.asp?cod+64). Acesso em 15 nov. 2023.

VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006.

WITTMAN, Donald. Efficient Rules of Thumb in Highway Safety and Sports Activity. **American Economic Review**, Pittsburgh, v. 72, n. 1, p. 78-90, mar. 1982.