

UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAÍ – UNIVALI

VICE-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM CIÊNCIA JURÍDICA – PPCJ

CURSO DE DOUTORADO EM CIÊNCIA JURÍDICA – CDCJ

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: CONSTITUCIONALISMO, TRANSNACIONALIDADE E PRODUÇÃO DO DIREITO

LINHA DE PESQUISA: PRINCIPIOLOGIA CONSTITUCIONAL, POLÍTICA DO DIREITO E INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

PROJETO DE PESQUISA: FUNDAMENTOS AXIOLÓGICOS DA PRODUÇÃO DO DIREITO

PROGRAMA DE PESQUISA INTERNACIONAL CONJUNTO PARA PRODUÇÃO CIENTÍFICA E TÉCNICA PPCJ/UNIVALI E UNIVERSIDADE DE ALICANTE – ESPANHA

**OS SERVIÇOS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E
ESPAÑHOL EM PERSPECTIVA: SEGURANÇA JURÍDICA,
EFICIÊNCIA E EFICÁCIA SOCIAL**

CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI

Itajaí-SC, julho de 2024

UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAÍ – UNIVALI

VICE-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM CIÊNCIA JURÍDICA – PPCJ

CURSO DE DOUTORADO EM CIÊNCIA JURÍDICA – CDCJ

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: CONSTITUCIONALISMO, TRANSNACIONALIDADE E PRODUÇÃO DO DIREITO

LINHA DE PESQUISA: PRINCIPIOLOGIA CONSTITUCIONAL, POLÍTICA DO DIREITO E INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

PROJETO DE PESQUISA: FUNDAMENTOS AXIOLÓGICOS DA PRODUÇÃO DO DIREITO

PROGRAMA DE PESQUISA INTERNACIONAL CONJUNTO PARA PRODUÇÃO CIENTÍFICA E TÉCNICA PPCJ/UNIVALI E UNIVERSIDADE DE ALICANTE – ESPANHA

OS SERVIÇOS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E ESPANHOL EM PERSPECTIVA: SEGURANÇA JURÍDICA, EFICIÊNCIA E EFICÁCIA SOCIAL

CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI

Tese submetida ao Curso de Doutorado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, como requisito parcial à obtenção do título de Doutor em Ciência Jurídica.

Orientador: Professor Doutor Zenildo Bodnar

Orientador: Professor Doutor Pedro José Femenía Lopez

Coorientador: Professor Doutor Clovis Demarchi

Itajaí-SC, julho de 2024

AGRADECIMENTOS

Ao longo dos quatro anos que marcaram o processo do doutorado, tive a oportunidade de me conectar profundamente com diversas pessoas e instituições, as quais tornaram possível a concepção de um projeto colaborativo que repensa o conceito do registro de imóveis na contemporaneidade, além da materialização de um sonho presente em minha vida desde as primeiras letras e tenra idade.

Em primeiro plano, agradeço a Deus, fonte de fé e coragem, por me inspirar, nas palavras de Charles Chaplin, que “a persistência é o caminho do êxito”.

Aos meus orientadores Professor Dr. Zenildo Bodnar, Professor Dr. Pedro Jose Femenía Lopez e ao meu coorientador, Professor Dr. Clovis Demarchi, pela paciente condução e valiosas contribuições. Sem dúvida, trouxeram luz para um caminho complexo a trilhar.

À minha amada família, mamãe e meus três anjos, Rafael, Miguel e Gabriel, que apoiaram incondicionalmente essa decisão e propiciaram uma valiosa experiência na dupla titulação.

Aos integrantes do time dos sonhos do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina, os quais homenageio na pessoa dos grandes líderes André e Rodrigo, que compreenderam o meu chamado acadêmico e institucional em prol da nossa atividade, além de colaborarem de diversas formas para a pesquisa.

Aos colegas registradores imobiliários do Brasil, especialmente Bianca Castellar de Faria, João Pedro Lamana Paiva e Lorrane Matuszewski, pelo apoio, direcionamento e colaboração.

Aos registradores da Espanha, com referência expressa a D. Fernando Pedro Méndez González, D. Germán Rodríguez López e D. Sergio Saavedra Morales, que acolheram o pleito de uma modesta pesquisadora e registradora sul-americana, permitindo-me conhecer um pouco mais da robusta instituição dos “registradores de la propiedad’ e de todo o sistema que os cerca.

Ao departamento de direito civil da Universidade de Alicante, com destaque ao catedrático D. Juan Antonio Moreno Martinez e ao meu orientador também catedrático D. Pedro Jose Femenía Lopez, os quais propiciaram infraestrutura física e acadêmica para a pesquisa, além da indescritível receptividade que fez marcar a minha estada e da minha família em Alicante como um dos melhores tempos vividos.

Por fim, agradeço aos demais que contribuíram para esse projeto, seja através da amizade sincera, a exemplo de Ana Helena, Dai, Daisy, Monique, Sara e Priscila, seja para as novas conexões, como Dai e Gabriel na Espanha, seja para referenciar conhecimentos, como a Professora Marlene Kempfer e membros do programa de doutorado da Universidade Estadual de Londrina; a cada um a minha imensa gratidão.

DEDICATÓRIA

Dedico esta tese, com todo o meu amor e gratidão, à minha família: mamãe e três arcanjos.

Mamãe, sem você eu nem existiria...

Rafael, obrigada por aceitar viver esse desafio que é a vida ao meu lado e, em especial, por me ensinar que “quando caminhamos de mãos dadas, chegamos juntos”.

Miguel e Gabriel, fontes de amor incondicional e de uma alegria sem fim.

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Vale do Itajaí, a Coordenação do Curso de Doutorado em Ciência Jurídica, a Banca Examinadora e o Orientador de toda e qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

Itajaí-SC, julho de 2024

CAROLINE FELIZ
SARRAF
FERRI:00693587105

Assinado de forma digital por
CAROLINE FELIZ SARRAF
FERRI:00693587105
Dados: 2024.08.05 15:58:31 -03'00'

Caroline Feliz Sarraf Ferri
Doutoranda

PÁGINA DE APROVAÇÃO

DOUTORADO

Conforme Ata da Banca de defesa de doutorado, arquivada na Secretaria do Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu em Ciência Jurídica* PPCJ/UNIVALI, em 31/07/2024, às onze horas (horário de Brasília) e dezesseis horas (horário de Alicante), a doutoranda Caroline Feliz Sarraf Ferri fez a apresentação e defesa da Tese, sob o título "Os serviços de registro imobiliário brasileiro e espanhol em perspectiva: segurança jurídica, eficiência e eficácia social".

A Banca Examinadora foi composta pelos seguintes professores: Doutor Zenildo Bodnar (UNIVALI), como presidente e orientador, Doutor Pedro José Femenia López (UA), como orientador, Doutora Nuria Martínez Martínez (UA), como membro, Doutor Clovis Demarchi (UNIVALI), como membro, Doutora Rita de Cássia Resquetti Tarifa Espolador (Universidade Estadual de Londrina), como membro, Doutora Cleide Calgaro (UCS), como membro suplente e Doutora Esther Algarra Prats (UA), como membro suplente. Conforme consta em Ata, após a avaliação dos membros da Banca, a Tese foi aprovada.

Por ser verdade, firmo a presente.

Itajaí (SC), 31 de julho de 2024.



PROF. DR. PAULO MÁRCIO DA CRUZ
Coordenador/PPCJ/UNIVALI

ROL DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CF	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e emendas constitucionais posteriores
CNIB	Cadastro Nacional de Imóveis Brasileiros
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
FIC/SREI	Fundo de Investimento e Custeio do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
LH	Lei Hipotecária
OAB	Ordem dos Advogados do Brasil
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
ONR	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
REURB	Regularização Fundiária Urbana
REURB-E	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
REURB-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
SAEC	Sistema de Acompanhamento de Execuções Cíveis
SERP	Sistema Eletrônico de Registros Públicos
SREI	Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ROL DE CATEGORIAS

Eficácia social: também denominada de efetividade, é a característica da norma ou instituição que realiza o direito, com desempenho concreto da sua função social.

Princípio da Eficiência: encampa na norma fundamental¹ a obrigatoriedade de a Administração Pública gerenciar com racionalidade todos os meios, os recursos e as ferramentas, de modo a garantir o melhor resultado possível. É princípio informador da prestação do serviço público² e, no que concerne ao registro imobiliário (e demais serviços notariais e registrais brasileiros), há imposição legal direta³ do seu cumprimento.

Registro de direitos: é o sistema de registro de imóveis que tem por base a qualificação jurídica dos títulos e documentos aptos à inscrição e, por efeitos, a inoponibilidade, legitimação e fé pública registral, visando em especial a segurança jurídica estática e dinâmica.

Registro de Imóveis: é o serviço público de registro dos imóveis brasileiros ou direitos relativos, prestado em caráter privado por particular, com delegação, mediante concurso público⁴, cujas atribuições são dispostas na legislação civil⁵ e é regido especialmente pela Lei Federal n. 6.015/73⁶.

¹ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Art. 37. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

² Conforme o artigo 6º, § 1º da Lei Federal n. 8.987/95. BRASIL. **Lei n. 8.987, de 13 de fevereiro de 1995**. Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8987compilada.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

³ Conforme o artigo o artigo 4º da Lei Federal n. 8.935/94. BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

⁴ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Art. 236. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

⁵ O artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro estabelece que os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, de regra, somente se adquirem com o registro no Serviço de Registro de Imóveis respectivo. BRASIL. Código Civil Brasileiro. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

⁶ A Lei Federal n. 6.015/73 estabelece, em seu artigo n. 172, que compete ao registro imobiliário o registro e a averbação dos títulos ou dos atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua

Registro de la Propiedad: é um serviço público prestado por particulares aprovados em concurso público, sob fiscalização do Ministério da Justiça⁷, que tem por objeto a inscrição e anotação dos atos relativos ao domínio e demais direitos reais sobre bens imóveis, com regência pela Ley Hipotecaria espanhola.⁸

Registro Eletrônico de Imóveis: é o método de recepção, processamento e envio de informações relacionadas aos registros imobiliários de forma digital e estruturada, através de plataformas eletrônicas interoperáveis como meio de garantir a integridade, a segurança e a eficiência dos dados.

Sustentabilidade socioambiental: compromisso com o pleno desenvolvimento das futuras gerações, nas dimensões social e ambiental.⁹

constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

⁷ Através diretamente da *Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública*. ESPAÑA. Ministerio de Justicia. **Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.** Disponível em: <https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/BMJ/catalog/category/dgsjfp>. Acesso em: 12 jun. 2024.

⁸ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946.** Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 12 jun. 2024. ESPAÑA. **Decreto de 14 de febrero de 1947.** Reglamento Hipotecario. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1947-3843>. Acesso em: 12 jun. 2024.

⁹ DEMARCHI, Clovis. Sociedade sustentável: a educação como instrumento de equilíbrio. In: CALGARO, Cleide; CRUZ, Paulo Márcio; PILAU SOBRINHO, Liton. Lanes (Org.). **Constitucionalismo e Meio Ambiente: Sustentabilidade.** Porto Alegre: Editora Fi, 2021. p. 133.

SUMÁRIO

RESUMO.....	XII
RESUMEN	XIII
ABSTRACT.....	XIV
INTRODUÇÃO	15
CAPÍTULO 1	26
A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	26
1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE	27
1.2 ESCORÇO HISTÓRICO	30
1.2.1 Raízes históricas e o desenvolvimento do conceito de Propriedade Imobiliária	32
1.2.2 Influências filosóficas e jurídicas na evolução do direito de propriedade	36
1.2.3 Marco legal do direito de propriedade ao longo dos séculos	42
1.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	45
1.3.1 O Estado de Bem-Estar Social e o direito de propriedade	45
1.3.2 A funcionalização da propriedade imobiliária e os seus princípios	47
1.3.3 Instrumentos jurídicos para garantia da função social da propriedade..	49
1.3.4 Valor econômico e valor social: uma interconexão necessária.....	52
1.4 SISTEMAS DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA ONEROSA	54
1.4.1 Mancipatio e outros instrumentos no direito romano.....	54
1.4.2 Consensualidade e tradição.....	59
1.4.3 Inscrição: causalidade versus abstração.....	61
1.4.4 Título e modo.....	63
CAPÍTULO 2	67
O REGISTRO DE IMÓVEIS NO DIREITO BRASILEIRO E NO DIREITO ESPANHOL	67

2.1 O REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO	68
2.1.1 Histórico	68
2.1.2 Regime jurídico	77
2.1.3 Principiologia e legislação de regência.....	78
2.1.4 Operação	91
2.2 O REGISTRO DA PROPRIEDADE ESPANHOL.....	104
2.2.1 Histórico.....	104
2.2.2 Regime jurídico	107
2.2.3 Principiologia e legislação de regência.....	112
2.2.4 Operação.....	115
2.3 COLEGIALIDADE E FISCALIZAÇÃO NO BRASIL E ESPANHA	127
2.3.1 Regulação e fiscalização no Brasil.....	127
2.3.1.1 Judiciário estadual	130
2.3.1.2 Conselho Nacional De Justiça	134
2.3.1.3 Operador Nacional	136
2.3.2 Regulação e fiscalização na Espanha	140
2.3.2.1 Ministério da Justiça e “Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública”.....	142
2.3.2.2 Colégio dos Registradores.....	148
CAPÍTULO 3	153
ONTOLOGIA DO SISTEMA DE REGISTRO DE DIREITOS.....	153
3.1 CONCEITUAÇÃO E REQUISITOS.....	154
3.1.1 Registro de direitos e registro de documentos	159
3.1.2 Segurança jurídica estática e dinâmica.....	165
3.1.3 Por uma teoria de escada principiológica de registro de direitos	169
3.2 INOPONIBILIDADE	172
3.3 LEGITIMAÇÃO	176
3.4 FÉ PÚBLICA.....	181
3.4.1 A fé pública nominando o próprio sistema.....	185
3.4.2 A fé pública espanhola	188
3.4.3 A fé pública e a concentração no Brasil.....	199
3.4.4 Crítica à vulnerabilidade sistêmica.....	210
CAPÍTULO 4	217
REGISTRO 4.0: EFICIÊNCIA E EFICÁCIA SOCIAL	217

4.1 NOÇÕES CONCEITUAIS	217
4.1.1 Releitura dos propósitos institucionais e o termo 4.0	217
4.1.2 Eficiência e eficácia social	224
4.1.3 Sustentabilidade.....	234
4.2 PARÂMETROS PARA ACESSIBILIDADE DO SERVIÇO NA CONTEMPORANEIDADE E O REGISTRO ELETRÔNICO	238
4.3 O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO FERRAMENTA PARA A SUSTENTABILIDADE	265
4.4 CONECTAR, ENVOLVER E ENGAJAR PARA O AMANHÃ.....	275
CONCLUSÃO	281
REFERÊNCIA DAS FONTES CITADAS.....	310
RESUMEN AMPLIADO DE LA TESIS.....	339
ANEXO A.....	371
ANEXO B.....	373
ANEXO C.....	376
ANEXO D.....	379
ANEXO E	389
ANEXO F	408
ANEXO G.....	410

RESUMO

A presente Tese foi desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí, em regime de dupla titulação e está inserida na Área de Concentração “Constitucionalismo, Transnacionalidade e Produção do Direito”, na Linha de Pesquisa “Principiologia Constitucional, Política do Direito e Inteligência Artificial” e no Projeto de Pesquisa “Fundamentos Axiológicos da Produção do Direito”, vinculados ao Programa de Pesquisa Internacional Conjunto para a Produção Científica e Técnica PPCJ/Univali e Universidade de Alicante – Espanha. O objetivo geral desta pesquisa é o aprimoramento recíproco dos sistemas de registro de imóveis do Brasil e da Espanha, por meio de uma análise comparativa detalhada, destacando os aspectos mais inovadores e eficientes de cada sistema. Os objetivos específicos abrangem desde a funcionalidade social da propriedade imobiliária até os estágios futuros da prestação de serviços eletrônicos nos registros imobiliários de ambos os países. Os serviços de registro imobiliário, ao garantirem a segurança jurídica e promoverem a pacificação social, desempenham um papel fundamental na economia e na fiscalização tributária e ambiental. A pesquisa destaca a importância desses serviços para a implementação de medidas sustentáveis, contribuindo para o cumprimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, especialmente o ODS 11, que visa tornar as cidades inclusivas e sustentáveis, e o ODS 15, que foca na gestão sustentável dos recursos naturais. Com o fito de ressaltar a eficácia material do sistema, é proposta a escada principiológica do registro de direitos, a qual compreende os princípios da inoponibilidade, legitimação e fé pública registral. Ademais, aborda-se o novo paradigma da prestação do serviço na contemporaneidade, com o denominado “Registro 4.0”, pelo qual se discute a introdução de serviços digitais e políticas de qualidade nos registros imobiliários, e a integração de medidas de sustentabilidade socioambiental, bem como sugere-se a aplicação da doutrina da cooperação. A análise visa entender a estrutura e o funcionamento dos serviços registrais, investigando também as bases conceituais e filosóficas que os sustentam. A hipótese central sugere que ambos os sistemas podem ser aprimorados através do intercâmbio de práticas e inovações, promovendo maior eficiência e eficácia social. Como resultado final, esta Tese apresenta uma visão aprofundada e propositiva dos sistemas de registro imobiliário do Brasil e da Espanha, com direcionamentos que enfatizam a inovação, eficiência e sustentabilidade dentro do contexto jurídico e social contemporâneo, contribuindo assim para a segurança jurídica, o desenvolvimento socioeconômico e a justiça social.

Palavras-chave: Eficiência Registral; Inovação Tecnológica; Registro Imobiliário; Segurança Jurídica; Sustentabilidade.

RESUMEN

La presente Tesis fue desarrollada en el ámbito del Programa de Postgrado Stricto Sensu en Ciencia Jurídica de la Universidade do Vale do Itajaí, en régimen de doble titulación y está inserta en el Área de Concentración "Constitucionalismo, Transnacionalidad y Producción del Derecho", en la Línea de Investigación "Principiología Constitucional, Política del Derecho e Inteligencia Artificial" y en el Proyecto de Investigación "Fundamentos Axiológicos de la Producción del Derecho", vinculados al Programa de Investigación Internacional Conjunto para la Producción Científica y Técnica PPCJ/Univali y Universidad de Alicante - España. El objetivo principal de esta investigación es el mejoramiento recíproco de los sistemas de registro de propiedad de Brasil y España, a través de un análisis comparativo detallado, destacando los aspectos más innovadores y eficientes de cada sistema. Los objetivos específicos abarcan desde la funcionalidad social de la propiedad inmobiliaria hasta las etapas futuras de la prestación de servicios electrónicos en los registros inmobiliarios de ambos países. Los servicios de registro de propiedad, al garantizar la seguridad jurídica y promover la pacificación social, desempeñan un papel fundamental en la economía y en la fiscalización tributaria y ambiental. La investigación destaca la importancia de estos servicios para la implementación de medidas sostenibles, contribuyendo al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, especialmente el ODS 11, que busca hacer las ciudades inclusivas y sostenibles, y el ODS 15, que se enfoca en la gestión sostenible de los recursos naturales. Con el propósito de resaltar la eficacia material del sistema, se propone la escalera principiológica del registro de derechos, que comprende los principios de oponibilidad, legitimación y fe pública registral. Además, se aborda el nuevo paradigma de la prestación del servicio en la contemporaneidad, denominado "Registro 4.0", en el cual se discute la introducción de servicios digitales y políticas de calidad en los registros inmobiliarios, y la integración de medidas de sostenibilidad socioambiental, así como se sugiere la aplicación de la doctrina de la cooperación. El análisis tiene como objetivo comprender la estructura y funcionamiento de los servicios registrales, investigando también las bases conceptuales y filosóficas que los sustentan. La hipótesis central sugiere que ambos sistemas pueden ser mejorados a través del intercambio de prácticas e innovaciones, promoviendo una mayor eficiencia y eficacia social. Como resultado final, esta Tesis presenta una visión profunda y propositiva de los sistemas de registro de propiedad de Brasil y España, con directrices que enfatizan la innovación, eficiencia y sostenibilidad dentro del contexto jurídico y social contemporáneo, contribuyendo así a la seguridad jurídica, el desarrollo socioeconómico y la justicia social.

Palabras clave: Eficiencia Registral; Innovación Tecnológica; Registro de la Propiedad; Seguridad Jurídica; Sostenibilidad.

ABSTRACT

This Thesis was developed within the scope of the *Stricto Sensu* Graduate Program in Legal Science at the University of Vale do Itajaí, under a double degree regime, and is included in the Area of Concentration "Constitutionalism, Transnationality, and Legal Production" of the Line of Research "Constitutional Principiology, Legal Policy, and Artificial Intelligence" It was carried out under the Research Project "Axiological Foundations of Legal Production," linked to the Joint International Research Program for Scientific and Technical Production PPCJ/Univali and the University of Alicante - Spain. The main objective of this research is the reciprocal enhancement of the real estate registry systems of Brazil and Spain, through a detailed comparative analysis, highlighting the most innovative and efficient aspects of each system. The specific objectives range from the social functionality of real estate property to the future stages of the provision of electronic services in the real estate registries of both countries. Real estate registry services play a fundamental role in the economy and in tax and environmental oversight, ensuring legal security and promoting social pacification, The research underscores the importance of these services for the implementation of sustainable measures, contributing to the achievement of the United Nations Sustainable Development Goals (SDGs), particularly SDG 11, which aims to make cities inclusive and sustainable, and SDG 15, which focuses on the sustainable management of natural resources. To emphasize the material effectiveness of the system, the principled hierarchy of registration of rights is proposed, encompassing the principles of opposability, legitimation, and the judicial certification services. The new service provision paradigm in the contemporary context, termed "Registry 4.0", is also addressed, discussing the introduction of digital services and quality policies in real estate registries, and the integration of socio-environmental sustainability measures, as well as the application of the cooperation doctrine. The analysis aims to understand the structure and functioning of registry services, and investigates the conceptual and philosophical foundations that support them. The central hypothesis suggests that both systems can be improved through the exchange of practices and innovations, promoting greater efficiency and social effectiveness As a final result, this Thesis presents an in-depth and proactive view of the real estate registry systems of Brazil and Spain, with guidelines that emphasize innovation, efficiency, and sustainability within the contemporary legal and social context, thus contributing to legal security, socioeconomic development, and social justice.

Keywords: Registration Efficiency; Technological Innovation; Real Estate Registry; Legal Certainty; Sustainability.

INTRODUÇÃO

A presente Tese de Doutorado tem como objeto de investigação os serviços de registro imobiliário no Brasil e na Espanha, tema que se insere na área de concentração denominada "Constitucionalismo, Transnacionalidade e Produção do Direito" e está alinhado com a Linha de Pesquisa "Principiologia Constitucional, Política do Direito e Inteligência Artificial", no âmbito do Projeto de Pesquisa "Fundamentos Axiológicos da Produção do Direito".

O objetivo institucional é a produção de tese de Doutorado para a obtenção do título de Doutora em Ciência Jurídica pelo Curso de Doutorado Acadêmico em Ciência Jurídica – CDCJ, em regime de dupla titulação, vinculado ao Programa de Pesquisa Internacional Conjunto para a Produção Científica e Técnica PPCJ/Univali e Universidade de Alicante – Espanha.

Movida pela determinação de compreender, isolar, determinar e descobrir um produto novo, a vivência de pesquisa em dupla titulação na Universidad de Alicante, juntamente com o conhecimento pessoalizado e prático das instituições e de amostra de registros da propriedade da Espanha, propiciou ao presente estudo um viés consistente e pragmático para que seja possível propor um olhar sensível e detido a respeito do tema, e notadamente empenhar-se em contribuir para a ciência jurídica.

O regime de dupla titulação foi essencial para o êxito do projeto, haja vista a necessidade de uma compreensão aprofundada dos serviços registrares imobiliários no Brasil e na Espanha, o que somente é possível com a vivência na universidade de destino e conhecendo instituições e realidades culturais.

O objetivo geral da pesquisa é primordialmente o aprimoramento recíproco dos sistemas de registro de imóveis brasileiro e espanhol, o que será alcançado através de uma meticulosa análise comparativa, destacando os aspectos mais inovadores e eficientes de cada sistema.

Os objetivos específicos estão metodologicamente vinculados ao objetivo geral e ao problema de pesquisa, de modo a permitir que o desenvolvimento

se molde às temáticas dos capítulos no que tange à busca pela resposta mais adequada.

Os objetivos específicos da pesquisa estão delineados como segue:

a) Explorar os conceitos jurídicos relacionados à propriedade imobiliária, abordando sua funcionalidade social, evolução histórica e os sistemas de transmissão onerosos, particularmente no que diz respeito aos serviços de registro imobiliário no Brasil e na Espanha. Visa-se apresentar um panorama integrado que contemple a natureza jurídica, principiologia, contexto histórico e a operacionalidade prática dos sistemas;

b) Investigar a ontologia do sistema de registro de direitos como um processo evolutivo e multifacetado, incluindo os princípios e características essenciais da inoponibilidade, legitimação e fé pública registral, e identificar eventuais vulnerabilidades sistêmicas, com ênfase na legislação brasileira;

c) Analisar os estágios atuais e futuros da prestação de serviços eletrônicos nos registros imobiliários do Brasil e da Espanha, examinando a aplicabilidade de sistemas de gestão da qualidade para melhorar a eficiência e confiabilidade dos serviços;

d) Resgatar o conceito de sustentabilidade socioambiental e sublinhar a importância do registro imobiliário como ferramenta para implementação de medidas sustentáveis, incluindo a proteção ambiental direta e a promoção do direito à moradia através da regularização fundiária;

e) Propor melhorias nos sistemas de registros imobiliários que visem aprimorar sua contribuição para a segurança jurídica, eficiência e eficácia social.

Esses objetivos buscam, coletivamente, desenvolver um entendimento aprofundado e propositivo dos sistemas de registro imobiliário do Brasil e da Espanha, enfatizando inovação, eficiência, e sustentabilidade dentro do contexto jurídico e social contemporâneo.

O Registro Imobiliário, sob o prisma institucional, significa uma salvaguarda de direitos e liberdades caras à sociedade. Trata-se de um garante da

segurança jurídica e pacificação social, sendo também um importante impulsionador da economia de países. Além disso, desempenha funções fundamentais para a fiscalização tributária, ambiental, bem como na concretização do direito à moradia.

A temática possui conexão direta com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU¹⁰. Especificamente, essa pesquisa contribui para o ODS 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, ao promover sistemas de registro imobiliário eficientes e transparentes que podem melhorar a gestão urbana e a acessibilidade à habitação.

Além disso, ao enfatizar a sustentabilidade na gestão de propriedades, ela se alinha ao ODS 15, que foca na gestão sustentável de florestas, combate à desertificação, detenção e reversão da degradação da terra e da biodiversidade.

Ao adotar tecnologias avançadas para o registro de propriedades, esta pesquisa também pode contribuir indiretamente para o ODS 9, que incentiva a inovação e a infraestrutura resiliente, promovendo uma industrialização inclusiva e sustentável.

Nessa esteira, o sistema de registro imobiliário do Brasil é uma instituição basilar para o progresso nacional, principalmente por ser um sistema de registro robusto. Ele desempenha um papel fundamental na proteção e na organização eficiente da alocação de recursos imobiliários, além de garantir uma circulação segura e confiável de riquezas, portanto, é indispensável para o avanço econômico do país e deve ser mantido e incentivado.¹¹

No contexto espanhol, a observância do tema é similar, visto que dito Registro origina-se como uma instituição voltada para assegurar a propriedade e dar efeitos jurídicos à sua transferência. Ademais, o registro evoluiu ao longo do tempo para se tornar uma instituição de importância fundamental no campo jurídico, tanto em termos de execução de direitos quanto na promoção do desenvolvimento a partir

¹⁰ ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável**. Disponível em: <https://sdgs.un.org/goals>. Acesso em: 20 fev. 2024.

¹¹ MACHADO, Lorrane Matuszewski. O registro imobiliário como instituição e a importância econômica de sua preservação: uma análise à luz da teoria institucional de Douglas North. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 88, ano 43, p. 13-29, jan./jun. 2020. p. 26.

do crédito fundiário. Logo, estabeleceu-se como um dos meios mais eficazes para concretizar o Direito em sua esfera de atuação.¹²

Ao ponderar tais pressupostos e conjugando o momento de mudanças de paradigmas nas prestações de serviços registrais em ambos os países, a pesquisa do tema se justifica no plano teórico e prático, uma vez que propiciará a reconexão com os fundamentos propedêuticos do sistema registral, contudo, com uma leitura inovadora e viés propositivo, em especial no âmbito de eficiência e eficácia social.

Ademais, é importante ressaltar que os serviços registrais imobiliários desempenham papel central na garantia e proteção dos direitos de propriedade, sendo estes pilares fundamentais para o desenvolvimento econômico e social de ambos os países. Nesse contexto, a análise proposta visa não apenas compreender a estrutura e funcionamento desses serviços, mas também investigar as bases conceituais e filosóficas que os fundamentam.

Parte-se da premissa da essencialidade do sistema registral imobiliário como instituição que garante a segurança jurídica e outros direitos e liberdades fundamentais, tanto no contexto brasileiro quanto no Espanhol. Entretanto, o problema básico que se pretende solucionar é: como ambos os sistemas podem melhorar em aspectos de eficiência e eficácia social? Qual é o intercâmbio mútuo possível em tal referente? Nessa senda, haverá diversos questionamentos e possíveis soluções que serão propostos.

Veja-se que, já no primeiro capítulo da tese, ao discorrer sobre sistemas de transmissão, necessariamente será questionado se é o sistema de título e modo ou o da consensualidade o mais adequado diante das premissas atuais econômico-jurídicas.

Ao comparar o pragmatismo registral entre Brasil e Espanha haverá perguntas a responder, a exemplo de qual modelo é mais estruturado institucionalmente? Por outro lado, acesso e capilaridade também serão sopesados.

¹² GONZÁLEZ, Fernando Pedro Mendéz. El Registro de la Propiedad como instrumento para la realización de la legalidad urbanística. **Ciudad y territorio: Estudios territoriales**, n. 152-153, p. 459-479, 2007. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2508117>. Acesso em: 02 dez. 2023

No plano ontológico do registro de direitos, a legislação e política judiciária brasileira compreendem e aplicam os efeitos da fé pública registral?

No âmbito do quarto capítulo será questionada a prestação de serviço digital e eventuais políticas da qualidade, como também a existência de medidas vinculadas à sustentabilidade socioambiental.

Ante as problemáticas apresentadas, têm-se como hipótese a necessidade de compreender o serviço registral imobiliário do Brasil e Espanha como patrimônios jurídicos nacionais, os quais devem avançar continuamente para eficiência e eficácia social, abrangendo o plano ontológico, a prestação eletrônica, a gestão da qualidade e, ademais, atuando como ferramentas para a promoção da sustentabilidade socioambiental.

No que tange ao problema de eficiência e eficácia social, a hipótese sugere que ambos os aspectos dos sistemas de registro imobiliário no Brasil e na Espanha podem ser significativamente aprimorados através de um intercâmbio de práticas e inovações.

A respeito da problemática inerente aos sistemas de transmissão, a hipótese levantada questiona a conveniência dos tipos de sistemas de transmissão de propriedade, seja pelo título e modo ou pela consensualidade, o que depende intrinsecamente das especificidades econômico-jurídicas de cada país. No entanto, a estrutura de registro de direitos é essencial para a segurança jurídica, independentemente do modelo de sistema de transmissão.

A hipótese relacionada ao pragmatismo registral entre Brasil e Espanha propõe que diferenças na estruturação institucional dos serviços de registro possam influenciar diretamente a eficiência e acessibilidade do sistema. Supõe-se que o modelo que possua balizas institucionais para autorregulação e colegialidade, sem que isso prejudique a capilaridade, possa oferecer um acesso mais amplo e eficiente de serviços, contribuindo assim para uma maior eficácia social.

Quanto ao entendimento e aplicação dos efeitos da fé pública registral, a hipótese é que possíveis lacunas na legislação ou na política judiciária brasileira quanto à sua compreensão e implementação possam comprometer a segurança

jurídica do registro de direitos. A pesquisa explorará se aprimoramentos legislativos ou práticas judiciárias poderiam reforçar a fé pública registral, elevando a confiança no sistema de registro e sua função social.

Ademais, a hipótese concernente à prestação de serviço digital e à sustentabilidade socioambiental pressupõe que a integração de políticas de qualidade e medidas intencionais nos sistemas registrais possam não apenas aumentar a eficiência, mas também contribuir para o desenvolvimento sustentável.

Entretanto, a principal variável inerente à pesquisa é o advento de alterações legislativas importantes que impliquem na alteração sistêmica ou influam consideravelmente em seus aspectos operacionais.

Pode-se observar que, durante os estudos realizados tanto no Brasil quanto na Espanha, ocorreram eventos semelhantes, especialmente no que diz respeito à modificação da prestação de serviços por meio eletrônico.¹³ No entanto, a estrutura sistêmica, ou seja, os seus pilares institucionais, permaneceu inalterada.¹⁴

Os resultados do trabalho de exame das hipóteses estão expostos na presente Tese, de forma sintetizada, conforme segue.

¹³ No Brasil vide Lei Federal n. 14.382/22 e na Espanha vide Ley n. 11/23. BRASIL. **Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022.** Dispõe sobre os procedimentos de registro público de atos e negócios jurídicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm. Acesso em: 12 jun. 2024. ESPAÑA. **Ley n. 11, de 8 de mayo de 2023.** Disponível em: <https://www.boe.es/eli/es//2023/05/08/11>. Acesso em: 12 jun. 2024.

¹⁴ O que poderia ter sido diferente, por exemplo, se no Brasil tivesse sido aprovada uma emenda legislativa à Medida Provisória n. 1.085/2021, convertida na Lei Federal n. 14.382/22, que exonerava a qualificação dos títulos oriundos de escrituras públicas, algo que impactaria negativamente no viés jurídico e cautelar do plano de título e modo erigido pelo legislador nacional desde o advento do Código Civil de 1916. O trecho de justificativa e relatório explicitava que “A quarta emenda é **para afastar a burocracia existente entre a lavratura da escritura pública ou do extrato pelo notário e a sua prenotação no Registro de Imóveis**, tudo em complemento à Emenda nº 58 – PLEN, do Deputado Lafayette de Andrada. Considerando que o tabelião de notas já é jurista com alta capacidade técnica, não há motivos para, posteriormente à lavratura do seu ato, exigirmos uma qualificação registral. Assim, bastará a sua prenotação no Registro de Imóveis para que a escritura pública já produza todos os efeitos de direitos reais. **O registro será apenas para tornar público e oponível o negócio jurídico.** A constituição do direito real, todavia, dar-se-á com a lavratura da escritura pública, desde que haja a sua posterior prenotação. Garante-se, pois, o direito real desde a lavratura da escritura pública. Aproxima-se, assim, o sistema brasileiro ao de outros países, como o português e o francês. Acrescemos, pois, um § 2º ao art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973, para acomodar essa solução” (g.n.). BRASIL. Senado Federal. **Parecer de 2022.** Senador Weverton Rocha. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9162811&ts=1653516155774&disposition=inline>. Acesso em: 14 de nov. 2023.

Inicia-se no Capítulo 1 com a preocupação em delimitar e conceituar o direito de propriedade, bem como demonstrar suas implicações sociais e econômicas. Verifica-se que a propriedade, em suas diversas facetas, é protegida por uma variedade de normas jurídicas, sendo frequentemente consagrada como um direito fundamental nas constituições, como é o caso do Brasil e Espanha.

Ademais, o capítulo explora a evolução histórica do conceito de propriedade imobiliária, destacando suas raízes nas civilizações agrárias do Crescente Fértil e do Vale do Nilo, passando pelo direito romano antigo, quando a propriedade foi amplamente codificada, até o feudalismo medieval, que configurou a propriedade como um conjunto de direitos e obrigações. A análise histórica continua com a transformação da concepção de propriedade durante o Renascimento e o Iluminismo, quando filósofos como John Locke e Jean-Jacques Rousseau contribuíram com suas teorias sobre a relação entre propriedade, trabalho e sociedade.

O capítulo aborda também a influência das mudanças sociais e econômicas, como a transição do feudalismo para o capitalismo, e a emergência da função social da propriedade no século XX, especialmente no contexto do *Welfare State*, que impõe regulamentações para alinhar o uso da propriedade com o bem-estar coletivo. Além disso, dedica-se a discutir os marcos legais que moldaram o direito de propriedade, como a Magna Carta de 1215, o *Bill of Rights* inglês de 1689, a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, e o Código Napoleônico de 1804.

Ao final, o capítulo analisa a funcionalização da propriedade imobiliária e seus princípios, destacando a supremacia do interesse público sobre o privado, a igualdade material, a democratização e a sustentabilidade. Discute ainda os instrumentos jurídicos para garantir a função social da propriedade, como regulamentações urbanísticas, ambientais e políticas de regularização fundiária, que visam formalizar a situação jurídica de imóveis irregulares e promover justiça social e o direito à moradia.

O Capítulo 2 aborda a temática do registro de imóveis no Brasil e na Espanha, compreendendo seus aspectos históricos, jurídicos e operacionais. O

capítulo inicia explorando o registro de imóveis brasileiro, com destaque à sua evolução desde o século XVIII, com a Lei nº 317 de 1843 e o Decreto nº 482 de 1846, que introduziram a necessidade de registro de hipotecas, até a promulgação da Lei dos Registros Públicos em 1973, que reorganizou os registros para o método de fôlio real.

Posteriormente, examina-se o regime jurídico da ocupação do solo brasileiro desde a colonização até a estruturação da legislação hipotecária, enfatizando a importância histórica da sesmaria e da Lei de Terras de 1850, que atuou como um primeiro censo fundiário nacional no que tange à posse. A análise inclui discussões sobre a modernização do sistema de registro no Brasil, destacando o advento do Código Civil de 1916 e a nova sistemática da Lei dos Registros Públicos de 1973.

Na sequência, aborda-se o registro de imóveis na Espanha, comparando-o com o sistema brasileiro. A análise envolve aspectos históricos e legais, incluindo a influência do direito romano e as reformas legislativas que moldaram o sistema registral espanhol. O capítulo destaca as semelhanças e diferenças entre os dois sistemas, proporcionando uma visão comparativa que enriquece a compreensão das práticas registrais em ambos os países.

Conclui-se o capítulo com a explanação da colegialidade e fiscalização da atividade no Brasil e na Espanha. Relaciona-se os agentes de fiscalização previstos em lei e enfatiza-se a importância da autorregulação e colegialidade formal para a promoção da eficiência e modernização dos serviços registrais, a qual, no contexto espanhol, foi implementada de forma abrangente através do Colégio de Registradores e, no Brasil, está em seus estágios iniciais, representada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

O Capítulo 3 é dedicado à conceituação de sistemas, ressaltando a importância de uma definição precisa e abrangente para a análise das suas aplicações jurídicas. Explora-se a teoria de Niklas Luhmann, com destaque para os pilares dos sistemas sociais e da comunicação, bem como a aplicação da teorização no contexto dos sistemas de registro de direitos.

Além disso, o capítulo discute a teoria do ser dos sistemas de registro de direitos, com uma abordagem de como se dá a relação entre ontologia e epistemologia neste contexto. Examina-se como os sistemas jurídicos, incluindo os sistemas de registro, são autopoieticos, ou seja, criam e mantêm a si mesmos por meio de suas próprias operações, construindo a realidade jurídica que pretendem ordenar e regular.

A discussão avança para o âmbito da classificação dos sistemas de registro de imóveis em diferentes contextos. Apresenta a chamada teoria da escada principiológica do registro de direitos, que articula como os princípios da inoponibilidade, legitimação e fé pública se inter-relacionam para garantir a eficácia e a segurança jurídica no âmbito do sistema registral.

Ao final, o capítulo apresenta uma crítica à vulnerabilidade sistêmica que ocorre com decisões judiciais, restrições legislativas e interpretações doutrinárias que malversam a fé pública registral e acabam por comprometer a higidez dos efeitos registrais imobiliários e a confiança dos agentes.

O Capítulo 4, derradeiramente, começa com a fundamentação teórica para a contextualização do termo proposto "Registro 4.0" no âmbito dos serviços registrais imobiliários. Este conceito demonstra como a Quarta Revolução Industrial impacta a eficiência, a eficácia social e a sustentabilidade dos serviços registrais imobiliários, ressaltando a necessidade de um alinhamento tecnológico e sistêmico para atingir esses objetivos.

Nessa esteira, propõe a releitura dos propósitos institucionais com a introdução do termo "Registro de Imóveis 4.0", com destaque para a importância da gestão de qualidade, sustentabilidade e integração tecnológica para a modernização dos serviços registrais. Enfatiza-se a necessidade de repensar os fluxos operacionais e institucionais para atender às novas demandas da sociedade informacional, consoante as colocações de Klaus Schwab sobre a Quarta Revolução Industrial.

Adicionalmente, aborda-se a eficiência e a eficácia social no contexto do Registro 4.0, discutindo os desafios e mudanças culturais necessários dentro das instituições. Detalha o princípio da eficiência sob diferentes perspectivas doutrinárias, comparando as abordagens de juristas brasileiros e espanhóis, e analisa como a

integração de tecnologias emergentes pode otimizar os processos registrais, promover a transparência e a sustentabilidade.

Por fim, investiga-se os novos parâmetros de acessibilidade dos serviços na contemporaneidade, com a implementação do registro eletrônico no Brasil e na Espanha. Faz-se uma análise das legislações recentes que moldaram esses sistemas, destacando os avanços tecnológicos como *blockchain*, inteligência artificial e mineração de dados. Realiza a reflexão sobre como a digitalização e a inovação tecnológica estão transformando os serviços registrais, promovendo maior eficiência, segurança e acessibilidade, enquanto contribuem para a sustentabilidade e a justiça social.

Conclui-se o Capítulo 4 com a exposição da doutrina da cooperação e dos meios pelos quais os *stakeholders* devem ser considerados nesse novo modelo de prestação de serviços registrais, enfatizando também os argumentos de cocriação em visão de futuro com premissas colaborativas e dialógicas.

A Tese se encerra com a Conclusão, na qual são apresentados aspectos destacados do trabalho, seguidos de estímulo à continuidade dos estudos e das reflexões sobre a evolução dos sistemas de registro de imóveis, sua funcionalização social e aplicações em prol da sustentabilidade, bem como a utilização de novas tecnologias para aprimorar a eficiência e a eficácia da prestação de serviço.

A Tese é demonstrada ao explorar a originalidade e a abrangência da análise comparativa dos sistemas registrais imobiliários do Brasil e da Espanha, com um enfoque ontológico e de eficiência e eficácia social. Esta pesquisa inovadora transcende o exame superficial das leis e regulamentos, investigando os fundamentos filosóficos e epistemológicos que sustentam a existência e o funcionamento dos registros imobiliários, e sua relação com a propriedade, a segurança jurídica e o desenvolvimento socioeconômico.

Ao adotar uma abordagem que inclui Direito, Filosofia e Teoria do Conhecimento, a pesquisa oferece uma nova perspectiva sobre os sistemas de registro, muitas vezes negligenciada em estudos tradicionais. A comparação entre Brasil e Espanha, sob um enfoque transnacional, permite identificar semelhanças, diferenças e possíveis melhorias mútuas.

Quanto à Metodologia empregada, registra-se que, na Fase de Investigação¹⁵ foi utilizado o Método Indutivo¹⁶, na Fase de Tratamento de Dados o procedimento Cartesiano¹⁷, e, o Relatório dos Resultados expresso na presente Tese é composto na base lógica indutiva.

¹⁵ “[...] momento no qual o Pesquisador busca e recolhe os dados, sob a moldura do Referente estabelecido (...)” PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. 14 ed. ver., atual. e ampl. Florianópolis: Empório Modara, 2018. p. 112-113.

¹⁶ “[...] pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e coleccioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral (...)”. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. p. 114.

¹⁷ Sobre as quatro regras do Método Cartesiano (evidência, dividir, ordenar e avaliar) veja LEITE, Eduardo de oliveira. **A monografia jurídica**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 22-26.

Capítulo 1

A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

O direito de propriedade é um dos pilares fundamentais da sociedade. Os estados buscam regular as relações sociais e econômicas, conferindo às pessoas o direitos de usar, fruir, dispor e reivindicar bens dentro dos limites estabelecidos pela legislação vigente. Tal direito, que abrange tanto coisas tangíveis, quanto intangíveis, está profundamente enraizado nos ordenamentos jurídicos, como é o caso do Brasil, onde é considerado um direito fundamental.

A contextualização histórica e filosófica do direito de propriedade revela sua complexidade e evolução ao longo dos séculos. Desde as noções primitivas de posse coletiva em sociedades agrárias, passando pelas influências do direito romano e as transformações econômicas do feudalismo ao capitalismo, até as teorias liberais dos séculos XVII e XVIII, o conceito de propriedade tem sido continuamente redefinido e adaptado para refletir as necessidades e valores da sociedade.

No contexto contemporâneo, a função social da propriedade emerge como um princípio essencial, que alinha o direito de propriedade com o interesse coletivo. Este princípio estabelece que o uso da propriedade deve considerar não apenas os interesses individuais do proprietário, mas também o bem-estar da comunidade e o interesse público.

Com base nessas premissas, este capítulo tem por escopo explorar a profunda e multifacetada natureza do direito de propriedade, abordando suas raízes históricas, influências filosóficas e jurídicas, e a importância da função social da propriedade. Compreender essas dimensões é imperioso para apreciar a evolução e o papel contínuo deste direito no tecido jurídico e social contemporâneo e identificar os preceitos atinentes aos modos e sistemas de transmissão.

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade é um conceito jurídico que regula as relações sociais e econômicas e dispõe sobre a prerrogativa de o indivíduo utilizar, usufruir, dispor e reivindicar um bem, dentro dos limites impostos pela legislação vigente.

A propriedade, que pode se manifestar tanto em formas tangíveis, como imóveis e objetos físicos, quanto intangíveis, ao abranger direitos autorais, marcas e patentes¹⁸, é um direito protegido por uma variedade de normas jurídicas e é frequentemente consagrado como um direito fundamental em muitas constituições nacionais, a exemplo da Constituição do Brasil (art. 5º, XXII, CF/88).

A essência¹⁹ do direito de propriedade está intimamente ligada à noção de liberdade individual, assegurando ao titular do bem o controle sobre o uso e a disposição deste. Entretanto, tal direito não é incondicional, estando sujeito a restrições delineadas pelo interesse público, como regulamentações ambientais, de ordenamento urbano e obrigações tributárias, o que reflete na funcionalização atual do sistema nas Constituições Pós-Modernas.²⁰

¹⁸ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. v. I, 5 ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1943. p. 24.

¹⁹ Merece relevo que, no tocante ao objeto "propriedade" não há acepção unívoca, consoante magistério de Giovanni Pellerino; ao invés disso, existiram múltiplas interpretações dependendo do ponto de vista de quem a observa. Proudhon, no meio do século XIX, já questionava "*Qu'est-ce que la propriété?*". Desde então, um vasto grupo de juristas, filósofos, economistas e sociólogos tem tentado responder essa questão. A doutrina jurídica, acostumada a considerar as fronteiras dos conceitos jurídicos de forma isolada, definiu a propriedade como um direito subjetivo, mas falhou em desenvolver um modelo que transcendesse a simples abstração jurídica e fosse socialmente relevante. Apesar dos significativos esforços de reconstrução, a filosofia mostrou-se reticente em explorar profundamente as bases teóricas e as justificativas da propriedade, muitas vezes negligenciando tanto sua estrutura quanto sua função. Por sua vez, a economia desenvolveu uma visão da propriedade como algo instrumental aos seus interesses, baseando-se na dicotomia de possuir ou não possuir, sem, contudo, resolver o paradoxo de como o aumento na propriedade de bens leva necessariamente a uma maior escassez dos mesmos. Por outro lado, a sociologia tradicional, ao tentar investigar as origens e a evolução do conceito, não conseguiu evitar as ambiguidades do debate sobre a dicotomia entre estrutura e função. Para compreender o conteúdo e a evolução de uma ideia, é essencial considerar o que já foi observado anteriormente, ou seja, é preciso incluir descrições que se tornem objeto de futura observação. Este é um tema clássico da cibernética de segunda ordem, que, quando aplicado ao estudo da propriedade, exige que a observemos de um ponto de vista externo à sociedade. Dessa forma, o observador pode perceber o que outros não veem, distinguir entre a evolução do conceito e a diferenciação social, e notar as transformações nas estruturas e funções. PELLERINO, Giovanni. Evolução do conceito de propriedade: da "função social" à "função estrutural". **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v. 2, n. 3, p. 33-46, jan.-jun., 2005. p. 36. Disponível em: <https://revista.domholder.edu.br/index.php/veredas/article/view/115>. Acesso em: 14 de nov. 2023.

²⁰ CANUTO, Elza Maria Alves. **Direito à moradia urbana** - aspectos da dignidade da pessoa humana.

Nessa senda, o artigo 173 da Constituição Federal de 1988 que, consoante Luiz Gustavo Bambini de Assis²¹, introduziu diversas restrições ao direito de propriedade – incluindo servidões, ocupações temporárias, requisições, além da desapropriação – que evidenciam que o direito em questão não é mais visto como absoluto, devendo ser cotejado em conjunto com outros direitos fundamentais constitucionais, bem como com o interesse público e as exigências do estado contemporâneo.

As raízes do direito de propriedade remontam às teorias do direito natural, as quais são amplamente influenciadas pelos preceitos filosóficos. Concomitantemente, tal direito não deve ser observado em dissonância das outras ciências, diante de sua influência na configuração das relações econômicas e sociais, sustentáculo da estrutura de mercado.

Ainda, de acordo com Luiz Gustavo Bambini de Assis²², o estabelecimento formal do direito de propriedade foi significativamente influenciado pelos ideais liberais que emergiram na Europa e América durante a transição da Idade Média para a Moderna, com destaque para as reflexões dos filósofos iluministas dos séculos XVII e XVIII.

Esses pensadores, apoiados pelo racionalismo e empirismo, desenvolveram duas correntes principais: o contratualismo, que defendia que o Estado e os direitos, como o de propriedade, eram produtos da razão humana e não do acaso; e o jusnaturalismo, que argumentava que certos direitos, como o de propriedade, eram inerentes ao indivíduo antes mesmo da formação da sociedade e do Estado. A positivação desse direito foi consolidada com documentos fundamentais como a Constituição americana de 1787 e a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, na França. No entanto, a noção de propriedade como um direito absoluto foi contestada com as mudanças trazidas pela Revolução Industrial e os

Belo Horizonte: Editora Fórum, 2014. p. 38.

²¹ MIRANDA, Jorge. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito**, São Paulo, v. 100, p. 263-287, 2005. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828>. Acesso em: 17 abr. 2024.

²² MIRANDA, Jorge. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito**, São Paulo, v. 100, p. 263-287, 2005. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828>. Acesso em: 17 abr. 2024.

novos direitos constitucionais que emergiram após as revoluções liberais do século XVIII²³.

Ademais, o direito à propriedade está em constante evolução, ante a necessidade de adaptar-se às dinâmicas sociais, econômicas e tecnológicas para atender às demandas prementes da sociedade contemporânea. Ainda, ele assegura a estabilidade jurídica necessária para a realização de investimentos, transações comerciais e o desenvolvimento econômico da nação.²⁴

Além disso, o direito de propriedade constitui um pilar essencial do arcabouço jurídico, refletindo a complexa interação entre o indivíduo, seus bens e a sociedade.

Cabe mencionar também, em virtude do objetivo da pesquisa, o conceito de propriedade adotado pela legislação civil espanhola. Conforme analisado por Pedro José Femenía López, o conceito de propriedade no Código Civil espanhol está detalhadamente abordado no artigo 348. Este artigo define a propriedade como “o direito de gozar e dispor de uma coisa, sem mais limitações que as estabelecidas nas leis”. Tal definição abarca tanto o poder jurídico pleno sobre um bem (sentido estrito), quanto uma noção mais geral que inclui direitos patrimoniais como o usufruto e a servidão (sentido amplo).²⁵

O autor em comento ainda critica a definição legislativa por sua generalidade excessiva, argumentando que, embora esta forneça uma síntese das faculdades inerentes ao direito de propriedade (*uti, frui, abutere, disponere*), revela-se insuficiente para fundamentar recursos jurídicos específicos. Ele enfatiza que a propriedade deve ser compreendida não apenas como um direito subjetivo, mas também como uma garantia constitucional que protege o indivíduo contra

²³ MIRANDA, Jorge. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito**, São Paulo, v. 100, p. 263-287, 2005. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828>. Acesso em: 17 abr. 2024.

²⁴ CAVALLI, Cássio. **Empresa, Direito e Economia**. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 142.

²⁵ FEMENÍA LÓPEZ, Pedro José. Artículo 348. In: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (dir.). **Comentarios al Código Civil**. v. 2. Madri: Tirant lo Blanch, 2013. p. 2855-2893.

interferências ilegítimas por parte do Estado, ao mesmo tempo em que assegura a liberdade individual.²⁶

Em acréscimo, ressalta que esta concepção da propriedade reflete uma perspectiva individualista, mas também reconhece a função social, delimitando suas limitações conforme estabelecido pelas leis. Observa, ademais, que a propriedade, seja ela rústica ou urbana, inclui uma série de ações de proteção, tais como a ação reivindicatória e a ação negatória, que têm por objetivo defender o titular do domínio contra a posse injusta por terceiros.²⁷

Portanto, o autor enfatiza que o direito de propriedade deve ser visto sob uma ótica que harmonize o pleno gozo e disposição do bem pelo proprietário, respeitando-se os limites impostos pela legislação e reconhecendo a função social desse direito, em abordagem equilibrada que proteja os interesses individuais e coletivos.²⁸

Após essa exposição, proceder-se-á uma breve análise do histórico relacionado ao tema, visando proporcionar uma compreensão mais ampla do assunto.

1.2 ESCORÇO HISTÓRICO

A investigação da gênese e do desenvolvimento histórico do instituto jurídico do direito de propriedade auxilia na compreensão integral de suas numerosas dimensões e repercussões na sociedade moderna. Esta análise não somente coloca foco nas origens e na evolução dos preceitos e normas que o regem, mas também proporciona o contexto essencial para a compreensão das complexidades, desafios e impactos do direito de propriedade no tecido jurídico e social contemporâneo.

Ao longo dos séculos, o conceito jurídico fundamental de propriedade tem evoluído sob a influência de diversos contextos sociais, econômicos, políticos e culturais. Nesse sentido, ao explorar as raízes históricas da propriedade revela-se a

²⁶ FEMENÍA LÓPEZ, Pedro José. Artículo 348. In: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (dir.). **Comentarios al Código Civil**. v. 2. Madri: Tirant lo Blanch, 2013. p. 2855-2893.

²⁷ FEMENÍA LÓPEZ, Pedro José. Artículo 348. In: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (dir.). **Comentarios al Código Civil**. v. 2. Madri: Tirant lo Blanch, 2013. p. 2855-2893.

²⁸ FEMENÍA LÓPEZ, Pedro José. Artículo 348. In: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (dir.). **Comentarios al Código Civil**. v. 2. Madri: Tirant lo Blanch, 2013. p. 2855-2893.

transição de noções primitivas de posse coletiva em sociedades agrárias para estruturas complexas de propriedade privada, influenciadas pelo direito romano antigo.²⁹

Adicionalmente, uma perspectiva histórica³⁰ esclarece de que modo as transformações econômicas e sociais, exemplificadas pela passagem do feudalismo ao capitalismo, reconfiguraram a concepção e a regulamentação do direito de propriedade. Essa mudança paradigmática³¹ do sistema feudal baseado em laços de lealdade e serviço para um sistema capitalista que enfatiza a propriedade privada e as dinâmicas de mercado, ilustra a influência das condições econômicas sobre as normativas jurídicas.

A evolução filosófica do conceito de propriedade, particularmente sob a influência do Iluminismo e do liberalismo, que associa a propriedade aos direitos individuais³² e à autonomia pessoal, é outro aspecto essencial.

Igualmente, é fundamental entender a iniciação e a progressão do princípio da função social da propriedade, uma noção que ganhou preponderância no século XX, em especial no *Welfare State*³³.

²⁹ ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil Reais**. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

³⁰ De acordo com Andrade, "Foi a Revolução Francesa que aboliu a 'propriedade privada' feudal em favor da burguesia, instituindo a propriedade privada capitalista. Essa revolução estava ligada às lutas dos camponeses do século XVIII, fruto da crise do sistema feudal que existia na época. Com a revolução burguesa, instituiu-se uma revolução agrária que transforma as propriedades feudais em propriedades privadas capitalistas, criando-se, assim, a monopolização da terra. Assim, a estrutura da sociedade capitalista proveio da estrutura econômica da sociedade feudal, a decomposição dessa liberou os elementos daquela [...]." ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos. **História: Debates e Tendências**, Passo Fundo, v. 18, n. 3, p. 408-419, set.-dez. 2018. Disponível em: <https://seer.upf.br/index.php/rhdt/article/view/8597/114114258>. Acesso em: 17 abr. 2024.

³¹ MOORE Jason W. The Crisis of Feudalism: an Environmental History. **Journal of Historical Studies**, vol. 15, n. 3, p. 301-322, set. 2002. Disponível em: <https://www.jstor.org/stable/26162192>. Acesso em: 17 abr. 2024.

³² WIEACKER, Franz. **História do direito privado moderno**. Trad. António Manuel Hespanha. 3 ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2004. p. 330.

³³ A respeito do conceito de *Welfare State*, leciona Gomes: "A definição de welfare state pode ser compreendida como um conjunto de serviços e benefícios sociais de alcance universal promovidos pelo Estado com a finalidade de garantir uma certa 'harmonia' entre o avanço das forças de mercado e uma relativa estabilidade social, suprimindo a sociedade de benefícios sociais que significam segurança aos indivíduos para manterem um mínimo de base material e níveis de padrão de vida, que possam enfrentar os efeitos deletérios de uma estrutura de produção capitalista desenvolvida e excludente. Tal como o emprego recente da palavra globalização, que começou a ser difundida pela mídia, principalmente anglo-saxônica, e somente depois intelectuais e pesquisadores se interessaram

1.2.1 Raízes históricas e o desenvolvimento do conceito de Propriedade Imobiliária

A propriedade imobiliária, elemento das estruturas jurídicas e econômicas contemporâneas, possui um histórico profundamente enraizado e um desenvolvimento que reflete as transições nas esferas sociais, econômicas e políticas ao longo da história humana. Esse conceito, que engloba o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem imóvel (art.1.228, CC), tem sido um marcador de poder e riqueza em diversas civilizações e eras.

Nas civilizações agrárias dos primórdios, notadamente nas regiões do Crescente Fértil e do Vale do Nilo, a terra constituía a fonte primária de produção e subsistência³⁴.

Destaca-se que a origem da propriedade imobiliária está intimamente relacionada ao advento da agricultura e ao conseqüente processo de sedentarização das comunidades humanas. Esta transformação fundamental ocorreu aproximadamente há 10.000 anos e marcou a transição de um modo de vida nômade para um estilo de vida mais estável e agrário³⁵.

em tratá-la com mais cuidado e profundidade, Outhwaite e Bottomore (1996) colocam também que a expressão Estado de bem-estar foi inicialmente difundida pela Inglaterra pelos meios jornalísticos e somente um período de tempo mais à frente os meios acadêmicos e científicos se preocuparam em absorver essa categoria e entender os movimentos concretos que lhe davam sustentabilidade. A expressão foi muito utilizada como contraponto às concepções liberais do século XIX, de Estado vigilante, preocupado em assegurar com uma institucionalidade jurídica o direito à propriedade. Isso também pode ser ilustrativo para o caso do Estado do século XX, atento às questões de soberania nacional e proteção de seus respectivos mercados.” GOMES, Fábio Guedes. Conflito social e welfare state: Estado e desenvolvimento social no Brasil. **Revista de Administração Pública**, v. 40, n. 2, p. 207-225, abr. 2006. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/dvHMHgG5NDdvZH6wy54fDDq/>. Acesso em: 17 abr. 2024.

³⁴ VAN DER CRABBEN, Jan. **Agriculture in the Fertile Crescent & Mesopotamia**. World History Encyclopedia. Publicado em 22 mar. 2023. Disponível em: <https://www.worldhistory.org/article/9/agriculture-in-the-fertile-crescent--mesopotamia/>. Acesso em: 15 abr. 2024..

³⁵ NATIONAL GEOGRAPHIC SOCIETY. **The Development of Agriculture**. Disponível em: <https://education.nationalgeographic.org/resource/development-agriculture/>. Acesso em: 15 abr. 2024.

Sobre o tema, Cunha³⁶ recorda que inicialmente a propriedade da terra era coletiva, proporcionando vantagens em termos de custos de demarcação e supervisão. No entanto, à medida que a agricultura se desenvolvia e os animais eram domesticados, reconhecia-se cada vez mais o direito individual ao uso da terra. Esse direito fortalecia-se com a continuidade de seu uso ao longo das gerações, evoluindo para um direito de posse que permitia reter a terra, mesmo sem cultivo ativo. Com o aumento da população e as disputas por terra, tornou-se essencial uma maior proteção aos direitos de propriedade, levando à necessidade de sistemas mais sofisticados de demarcação e gestão de terras, culminando em registros formais e mapas para definir claramente os limites e a propriedade individual.

Consoante Luis Fernández Del Pozo³⁷:

Pelo menos a partir do período sargônico (de Sargão de Akkad, o construtor do primeiro “império” mesopotâmico) os reis começaram a acumular grandes superfícies de terra que distribuíram entre seus seguidores, terminando o processo de centralização com a III Dinastia de Ut, no que muitos chamam (de maneira anacrônica, é verdade) de “socialismo de Estado. No final do período, com o II Milênio já começado, a propriedade imóvel particular é uma realidade inegável.

Nesse contexto, o controle e a propriedade da terra estavam concentrados nas mãos de figuras monárquicas ou de classes dominantes, tais como a nobreza e o clero. A propriedade imobiliária, nessa fase, estava intrinsecamente ligada ao poder político e sagrado, refletindo a estrutura hierárquica e estratificada da sociedade.

Com a emergência das polis gregas e, subsequentemente, da República e do Império Romano, o conceito de propriedade imobiliária começou a se articular. Em Roma, em particular, a legislação concernente à propriedade imobiliária foi

³⁶ CUNHA, Rita Dione Araújo. A Propriedade no Código Civil - uma Visão Histórica e uma Visão Nacional. **Revista da Comissão Brasileira de Geodésia online**, n. 2, 1998. Disponível em: <https://www.ufpe.br/documents/39451/1778670/cunha.pdf/d5e3abeb-1f3e-4811-82d8-32322b6aeb47>. Acesso em: 15 abr. 2024.

³⁷ POZO, Luis Fernández del. A publicidade imobiliária do direito mesopotâmico antigo. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 50, p. 278–314, jan-jun. 2001. p. 282-283.

extensivamente codificada³⁸, lançando as fundações para os princípios que hoje regem a propriedade de terras e edificações³⁹.

Na Idade Média, a concepção de propriedade imobiliária foi significativamente moldada pelo feudalismo⁴⁰. Sob esse sistema, a terra era o eixo central da organização social e econômica, distribuída segundo o sistema feudal de vassalagem. Nesse período, a propriedade imobiliária não representava tanto um direito absoluto, mas um conjunto de direitos e obrigações interconectados entre diferentes estratos sociais.

Acrescenta Cunha⁴¹ que nesse período o conceito romano de propriedade foi substituído por um sistema que estabelecia uma superposição de direitos sobre o mesmo bem. A propriedade era compartilhada pelo Rei, pelo Suserano e pelo Vassalo simultaneamente, garantindo aos dois primeiros seus direitos políticos, jurisdicionais e fiscais associados à terra. Foi introduzida a enfiteuse, um direito real, alienável e transmissível aos herdeiros, que permitia o uso do imóvel em troca da obrigação de não deteriorá-lo e de pagar um foro anual, seja em dinheiro ou em produtos. Esse sistema dividia a propriedade em domínio direto, mantido pelo proprietário da terra, e domínio útil, exercido pelo enfiteuta, que incluía suserano e vassalo.

O Renascimento e a era do Iluminismo, com suas ideologias de individualismo e direitos naturais, provocaram uma transformação na percepção de propriedade imobiliária. Filósofos como John Locke defenderam a ideia de que a propriedade era um direito inalienável do indivíduo, derivado do seu trabalho e

³⁸ A exemplo da Lei das XII Tábuas, em especial a tábua sexta, que trata do direito de propriedade e da posse, e a tábua oitava, relativa ao direito de construção. THE LATIN LIBRARY. **The Law of the Twelve Tables**. Disponível em: <https://thelatinlibrary.com/law/12tables.html>. Acesso em 12 jan. 2024).

³⁹ JACOMINO, Sérgio. Publicidade imobiliária na antiguidade oriental e atuação notarial na Idade Média portuguesa (séculos XII e XIII). **Boletim IRIB em Revista**, v. 292, p. 238-242, setembro 2001.

⁴⁰ BUDDE, Paul. Feudalism and Vassalage. **Paul Budde History, Philosophy, Culture**. Disponível em: <https://paulbuddehistory.com/europe/feudalism-and-vassalage/>. Acesso em: 15 abr. 2024.

⁴¹ CUNHA, Rita Dione Araújo. A Propriedade no Código Civil - uma Visão Histórica e uma Visão Nacional. **Revista da Comissão Brasileira de Geodésia** online, n. 2, 1998. Disponível em: <https://www.ufpe.br/documents/39451/1778670/cunha.pdf/d5e3abeb-1f3e-4811-82d8-32322b6aeb47>. Acesso em: 15 abr. 2024.

empenho. Esse período marcou a transição da evolução filosófica do conceito, associado aos direitos individuais.⁴²

Sobre o tema, leciona Márcio Ricardo Staffen:

Zelar pela propriedade imobiliária equivaleria à tributação prestada aos antepassados. Deste cenário, sagrado versus profano, a propriedade recebeu seus atributos essenciais, que se reproduzem na contemporaneidade, muitas vezes à moda de dogmas. Somente na Idade Média, de certa medida, tais caracteres tiveram seus elementos flexibilizados. Aquilo que era absoluto e exclusivo (*duorum vel plurium domínium in sólídum esse non potest* – o poder do titular afasta da coisa quem quer que dela queira se utilizar) passa a comportar a partilha das faculdades da propriedade em domínio direito e domínio útil, propiciando outras formas de regulamentação sobre a propriedade, justificando, em especial, o feudalismo. Em verdade, a mudança paradigmática sobre a regulamentação da propriedade serviu de esteio para o poder feudal, decorrente do domínio sobre as coisas e a condição de vassalagem. Sem este poder, que transcende a exclusividade do mando sobre as coisas, o feudalismo e, por conseguinte o absolutismo não seria o mesmo. Logo, o projeto revolucionário liberal-iluminista para romper com o status quo careceria alterar o modelo jurídico de organização da propriedade, sob pena de fracassar os anseios. Por outro lado, o sucesso da nova ordem não seria obtido sem a derrocada dos antigos, o que só aconteceria com a implosão de suas bases de poder: o exercício da propriedade.⁴³

Na era industrial e pós-industrial, a propriedade imobiliária adquiriu novas características. O processo de urbanização e o crescimento industrial ampliaram a importância da terra urbana e das construções, elevando a propriedade imobiliária a um *status* de ativo econômico primordial e símbolo de *status* social.⁴⁴

Na atualidade, o conceito de propriedade imobiliária abrange não somente o direito de posse e uso da terra, mas também questões de desenvolvimento sustentável, planejamento urbano e a função social da propriedade (art.170, CF/88).

⁴² WIEACKER, Franz. **História do direito privado moderno**. Trad. António Manuel Hespanha. 3 ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2004. p. 330.

⁴³ STAFFEN, Marcio Ricardo. Multipropriedade imobiliária: entre o direito (real) posto e o pressuposto **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 71, jul./dez. 2011, p. 81.

⁴⁴ WIEACKER, Franz. **História do direito privado moderno**. p. 415.

Este último aspecto ressalta que o uso da propriedade imobiliária deve levar em conta o bem-estar coletivo e o interesse público, demonstrando um equilíbrio entre direitos individuais e necessidades sociais.

Dessa forma, o trajeto histórico e o desenvolvimento do conceito de propriedade imobiliária, ilustram como esse direito evoluiu de uma expressão de autoridade e *status* para um conjunto intrincado de direitos e responsabilidades, intimamente vinculado ao progresso social, econômico e urbano. Essa evolução não apenas evidencia a alteração nas percepções de propriedade e poder ao longo do tempo, mas também sublinha a importância e a adaptabilidade contínua desse conceito nas sociedades modernas.

1.2.2 Influências filosóficas e jurídicas na evolução do direito de propriedade

Os fundamentos filosóficos do direito de propriedade, especialmente conforme delineados por pensadores como Immanuel Kant, John Locke e Jean-Jacques Rousseau, são importantes na compreensão desse conceito jurídico. Cada um desses filósofos abordou a propriedade sob uma ótica única, contribuindo significativamente para o debate sobre a natureza, a justificação e os limites do direito de propriedade.

Locke, em sua obra “Dois Tratados sobre o Governo”, defende a teoria do direito natural para a compreensão do direito de propriedade, visto que a propriedade surge do trabalho do indivíduo. A obra influenciou sistemas jurídicos liberais modernos ao enfatizar que a propriedade é produto da liberdade individual para produzir.⁴⁵

Para Locke, quando uma pessoa trabalha com um recurso natural – como a terra – ela mistura seu trabalho com esse recurso, o que justifica sua reivindicação à propriedade. Essa ideia de que a propriedade é o resultado do trabalho individual foi influente e formou a base para muitos sistemas jurídicos liberais

⁴⁵ LOCKE, John. **Two Treatises of Government and a Letter concerning Toleration**. Kansas City: Digireads.com, 2009. p. 87.

modernos que valorizam a propriedade privada. Consoante Locke⁴⁶, a propriedade é o produto da liberdade que o homem tem para produzir.

Ao examinar a perspectiva de Locke sobre o poder político, percebe-se que ele atribui à função do Estado na salvaguarda da propriedade. Locke afirma que o Estado tem o direito de criar leis, inclusive aquelas que impõem a pena de morte, e todas as penalidades menores, com o objetivo principal de regular e proteger a propriedade. Além disso, ele defende que o Estado deve utilizar a força da comunidade para fazer cumprir essas leis e defender a comunidade de agressões externas.

Segundo Locke, a única razão válida para os indivíduos renunciarem à sua liberdade natural e aderirem a um Estado, mediante um contrato social, é a existência de um poder político que funcione desta maneira:

O homem, nascendo, conforme provamos, com direito a perfeita liberdade e gozo incontrolado de todos os direitos e privilégios da lei da natureza, por igual a qualquer outro homem ou grupo de homens do mundo, tem, por natureza, o poder não só de preservar a sua propriedade – isto é, a vida, a liberdade e os bens – contra os danos e ataques de outros homens, mas também de julgar e castigar as infrações dessa lei por outros conforme estiver persuadido da gravidade da ofensa e até mesmo com a morte nos crimes em que o horror do fato o exija, conforme a sua opinião. Contudo, como qualquer sociedade política não pode existir nem subsistir sem ter em si o poder de preservar a propriedade e, para isso, castigar as ofensas de todos os membros dessa sociedade, haverá sociedade política somente quando cada um dos membros renunciar ao próprio poder natural, passando-o às mãos da comunidade em todos os casos que não lhe impeçam de recorrer à proteção da lei por ela estabelecida.⁴⁷

Por outro lado, Rousseau adotou uma abordagem crítica em relação à propriedade privada, ao defini-la por uma fonte de desigualdades sociais e conflitos, a exemplo da obra *O Contrato Social*. Em sua perspectiva, a propriedade deve ser compreendida no contexto da vontade geral e do bem comum. Embora não rejeite

⁴⁶ LOCKE, John. **Two Treatises of Government and a Letter concerning Toleration**. p. 87.

⁴⁷ LOCKE, John. *Two treatises of civil government*. In: WEFFORT, Francisco C. (Org.). **Os clássicos da política**. 13. ed. Tradução Cid Knipell Moreira. São Paulo: Ática, 2005, p. 72.

totalmente a propriedade privada, ressalta a necessidade de equilibrar os direitos de propriedade com as demandas sociais, antecipando ideias modernas sobre a função social da propriedade.⁴⁸

Rousseau considera que o início da ruptura com o estado natural e intrinsecamente bom da humanidade se origina na concepção da propriedade. Ele argumentava que ao reconhecer o direito de possuir, inevitavelmente estabelece-se uma diferenciação nos direitos atribuídos a cada indivíduo. Essa diferenciação decorre do entendimento de que o trabalho de uma pessoa pode gerar mais valor do que o de outra, resultando em uma acumulação desigual de propriedade.

Em Rousseau⁴⁹, a partilha da terra e o surgimento da propriedade estabeleceram as primeiras normas de justiça, pois era necessário garantir a cada um o que era seu. A propriedade surgia naturalmente do trabalho, uma vez que era por meio dele que se obtinha direito sobre o produto da terra cultivada, transformando-se facilmente em propriedade. Quando Grotius sugeriu que a atribuição do epíteto de legisladora a Ceras pelos antigos, juntamente com a celebração da festa tesmofória em sua honra, indicou um novo tipo de direito, a propriedade, resultante da partilha das terras e distinto da lei natural. A partir desse ponto, a desigualdade natural se ampliou gradualmente com as disparidades resultantes das habilidades individuais e das circunstâncias, influenciando significativamente a sorte dos indivíduos.

Em outras palavras, a desigualdade natural se intensificou com as disparidades resultantes das circunstâncias e das habilidades individuais, afetando conseqüentemente a sorte dos indivíduos.

Ainda na esfera filosófica, Kant, em relação ao direito de propriedade em sua filosofia moral e jurídica, na obra “Metafísica dos Costumes”, argumentou que a propriedade é um conceito jurídico e moral que proporciona às pessoas um espaço de liberdade e autonomia. Para ele, a propriedade não se limita a ser apenas um

⁴⁸ ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Discurso sobre a origem da desigualdade entre os homens**. Domínio Público, 2001. Disponível em: http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select_action&co_obra=2284 Acesso em: 29 nov. 2023, p. 30-34

⁴⁹ ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Discurso sobre a origem da desigualdade entre os homens**. p. 30-34.

direito natural decorrente do trabalho, mas é também um construto legal que precisa ser regulamentado para garantir uma convivência pacífica e justa na sociedade. Logo, a propriedade diz respeito a um meio de concretizar a liberdade individual dentro de uma estrutura legal que preserva os direitos iguais de todos.⁵⁰

Nessa senda, esses três pensadores e suas perspectivas distintas, fornecem um panorama sobre os fundamentos filosóficos do direito de propriedade. Locke enfatiza a relação entre trabalho e propriedade, Rousseau questiona a propriedade no contexto das desigualdades sociais e do bem comum, e Kant foca na propriedade como parte de um sistema jurídico que sustenta a liberdade individual e a coexistência social. Com tais bases formativas, o entendimento contemporâneo do direito de propriedade reflete essas diversas influências, equilibrando a valorização da propriedade privada com a necessidade de considerações sociais e éticas.

No que concerne às influências jurídicas ao longo do tempo para fins de contribuição ao conceito do direito de propriedade, um marco significativo é encontrado no direito romano⁵¹. A Roma Antiga ofereceu uma das primeiras codificações detalhadas sobre a propriedade, estabelecendo distinções entre posse e propriedade e desenvolvendo um sistema complexo para a transferência e proteção da propriedade⁵². Os conceitos jurídicos romanos em relação à propriedade, como o *dominium*⁵³ (um termo que denota a propriedade plena e absoluta), tiveram uma influência duradoura, especialmente no direito civil europeu.

⁵⁰ KANT, Immanuel. **Fundamentação da metafísica dos costumes e outros escritos**. São Paulo: Martin Claret, 2003. p.141.

⁵¹ COLOGNESI, Luigi Capogrossi. Ownership and Power in Roman Law. In: DU PLESSIS, Paul J.; ANDO, Clifford; TUORI, Kaius (Eds.). **The Oxford Handbook of Roman Law and Society**. Oxford: Oxford University Press, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780198728689.013.40>. Acesso em: 18 abr. 2024.

⁵² De acordo com Diogo de Calasans Melo Andrade, “[...] foi na Gens Grega que surgiu a necessidade da propriedade privada e do Estado, mas o Estado só surge no Estado Ateniese e a propriedade privada em Roma, sendo que esse Estado e a essa propriedade privada não possuem a natureza jurídica igual à atual, uma vez que o Estado não era um ente (terceiro) como existe na sociedade capitalista e, a propriedade privada, não possuía a característica atual de mercadoria (propriedade burguesa).” ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. O surgimento do “estado” e da “propriedade privada” na Idade Antiga e na Idade Média. **Passagens: Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 2, p. 309-324, maio-ago. 2020. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/revistapassagens/article/view/46090/26375>. Acesso em: 18 abr. 2024.

⁵³ MARKY, Thomas. **Curso Elementar de Direito Romano**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 65 -71

Durante a Idade Média, a concepção de propriedade foi moldada pelo sistema feudal⁵⁴. Nesse contexto, a propriedade da terra estava vinculada a um conjunto de obrigações e direitos recíprocos entre senhores feudais e vassalos. A propriedade, portanto, não era entendida em termos de direitos absolutos, mas como um elemento de uma rede mais ampla de relações sociais e deveres.

A esse respeito, leciona Diogo de Calasans Melo Andrade:

No direito feudal, a lei aplicada nos tribunais feudais repousava, na maior parte, sobre dois princípios, não raro incoerentes: as leis de aplicação pessoal e o direito costumeiro vigente sobre o dado território. A vida do agricultor era regulada pelo conjunto de obrigações feudais, a família trabalhava nos domínios do senhor, cultivava sua própria gleba, tinha o direito de usar a terra comum devoluta, vivia presa à terra e não podia vendê-la, ou dá-la em herança à futura geração.[...] No modo de produção feudal, o produtor imediato, o camponês, estava unido ao meio de produção, o solo, por uma específica relação social. A fórmula literal desse relacionamento era proporcionada pela definição legal de servidão, *gleba adscript* ou ligada às terras: os servos juridicamente tinham mobilidade restrita.⁵⁵

Já no período do Renascimento e a subsequente era do Iluminismo⁵⁶, eclodiram novas ideias sobre a propriedade, as quais influenciaram a formação do conceito moderno de propriedade como um direito individual e absoluto, repercutindo nas reformas jurídicas que enfatizaram os direitos de propriedade privada.

⁵⁴ CARTWRIGHT, Mark. Feudalism. **World History Encyclopedia**. Publicado em 22 de novembro de 2018. Disponível em: <https://www.worldhistory.org/Feudalism/>. Acesso em: 12 maio 2024.

⁵⁵ ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. O surgimento do “estado” e da “propriedade privada” na Idade Antiga e na Idade Média. **Passagens: Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 2, p. 309-324, maio-ago. 2020. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/revistapassagens/article/view/46090/26375>. Acesso em: 18 abr. 2024.

⁵⁶ Nas palavras de Diogo de Calasans Melo Andrade, “foi a Revolução Francesa que aboliu a “propriedade privada” feudal instituindo-se a propriedade privada capitalista. A partir da revolução agrária e da monopolização de terras e, por meio do direito burguês, a propriedade privada capitalista tornou-se absoluta e exclusiva, elevada ao patamar de direito absoluto, estável, protegida em todo o mundo pelas leis, pela polícia e pelos tribunais. De outro modo, com a expropriação e/ ou os cercamentos, passou-se a separar os camponeses dos seus meios de produção, especificamente, a terra, havendo uma dissolução entre o trabalho e a propriedade, pois antes a propriedade era do trabalhador, passando o proprietário a não necessitar trabalhar e a explorar o trabalho do trabalhador.” ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos. **História: Debates e Tendências**, Passo Fundo, v. 18, n. 3, p. 408-419, set./dez. 2018. Disponível em: <https://seer.upf.br/index.php/rhdt/article/view/8597>. Acesso em: 18 abr. 2024.

Com a Revolução Industrial e a crescente urbanização, o direito de propriedade adquiriu novas dimensões. A terra e os imóveis urbanos tornaram-se fundamentais na economia capitalista, levando à necessidade de sistemas jurídicos mais complexos para regular as transações imobiliárias, o uso da terra e os direitos de propriedade⁵⁷.

No século XX, emergiu o conceito de função social da propriedade⁵⁸, especialmente em contextos de reformas legais e sociais. Esse princípio estabelece que o uso da propriedade deve atender não apenas aos interesses do proprietário, mas também ao bem-estar da comunidade. Muitas legislações modernas incorporam essa visão, equilibrando a proteção da propriedade privada com as necessidades sociais e ambientais.

Dessa forma, o processo histórico de evolução do direito de propriedade demonstra uma trajetória marcada por contínuas adaptações e transformações. A partir das codificações do direito romano, passando pelas diversas interpretações e aplicações ao longo dos séculos, até chegar às concepções contemporâneas que enfatizam a função social da propriedade, este direito tem consistentemente se moldado e reagido às alterações nas estruturas sociais, às exigências econômicas e aos princípios políticos prevalentes em cada período histórico.

⁵⁷ De acordo com Enzo Bello, "Dada a centralidade da propriedade (privada) no sistema político contrato social) e econômico (capitalismo) da modernidade, sua disciplina jurídica foi edificada de modo a lhe conferir uma proteção preferencial em relação aos demais interesses considerados como bens jurídicos. [...] Inúmeros desdobramentos das concepções clássicas do individualismo possessivo foram viabilizados, por meio de pensadores da tradição contratualista e liberal-democrática, através da atualização do conceito de propriedade, seja na filosofia –no compasso do individualismo metodológico, seja na prática social –conforme os avanços da burguesia enquanto classe social hegemônica e do capitalismo como sistema político-econômico de produção e acumulação de riquezas." BELLO, Enzo. A teoria política da propriedade na era moderna: ascensão e crítica do individualismo possessivo. **Revista Quaestio Iuris**, v. 5, n. 1, p. 220-241, 2012. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/rqi.2012.9867>. Acesso em: 18 abr. 2024.

⁵⁸ Sobre o termo, Giovanni Pellerino considera que "em chave sistêmica, ao invés de 'função social' seria mais correto falar em 'função estrutural' da propriedade, indicando com este conceito a função por ela desempenhada no sistema social. A propriedade, segundo este esquema, é uma estrutura da sociedade, insubstituível nas condições atuais, necessária para garantir a reprodução da comunicação e em última análise, a sobrevivência do sistema." PELLERINO, Giovanni. Evolução do conceito de propriedade: da "função social" à "função estrutural". **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v. 2, n. 3, p. 33-46, jan.-jun. 2005. p. 44-45.

1.2.3 Marco legal do direito de propriedade ao longo dos séculos

O marco legal do direito de propriedade ao longo dos séculos é uma estrutura complexa, composta por uma série de documentos e legislações fundamentais que moldaram e definiram o conceito e o exercício do instituto. Esses documentos refletem as variações ideológicas, econômicas e políticas de diferentes épocas e regiões, oferecendo um panorama da evolução deste direito.

Conforme exposto, a fundação do direito de propriedade moderno pode ser traçada até o direito romano, que desenvolveu um sistema jurídico detalhado para a propriedade, incluindo conceitos como usucapião e *dominium*. O *Corpus Juris Civilis*, compilado no século VI sob o imperador Justiniano, é um marco importante ao consolidar séculos de jurisprudência romana, influenciando o direito civil europeu.⁵⁹

Todavia, ainda em 450 a.C., a Lei das Doze Tábuas⁶⁰ já estabelecia fundamentos para o direito de propriedade⁶¹, ao regulamentar aspectos de transferência e sancionar infrações como o roubo e o dano.

Na Idade Média, precisamente em 1215, surge a Magna Carta da Inglaterra, a qual embora não seja um documento estritamente sobre propriedade, é fundamental para o seu reconhecimento, uma vez que estabelece os princípios de

⁵⁹ SALDANHA, Daniel Cabaleiro. **História e teoria das fontes do direito Romano**. Dissertação. (Mestrado em Direito). Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, 2011. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUOS-8MQGPW/1/hist_ria_teor_ia_das_fontes_do_direito_romano_daniel_cabaleiro_saldanha.pdf. Acesso em: 28 mar. 2024.

⁶⁰ Esclarece Maria Agati Madeira Madeira que “O conteúdo original da Lei das XII Tábuas não nos é conhecido. Uma das possíveis explicações deste fato relaciona-se à aludida destruição de seu texto original em 390 a.C, por ocasião do incêndio gálico. Sabe-se, entretanto, que nos primeiros decênios do II século a.c. o jurista Sexto Élio Pelo Cato, nas *Triperita*, elaborou uma recensão do código decenviral acrescida de interpretações acerca de seu conteúdo. Esta obra parece ter se tornado referência à época romana republicana e do Alto Império. De qualquer forma, o texto das XII Tábuas de que dispunham os romanos nos últimos dois séculos da República e no Principado era substancialmente autêntico ao original, embora com ligeiras alterações na ortografia e na morfologia de certas palavras.” MADEIRA, Maria Agati. A Lei das XII Tábuas. **Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo**, [S.l.], v. 13, p. 132, 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/226>. Acesso em: 28 mar. 2024.

⁶¹ Tábua sexta em especial, ao cuidar do direito de propriedade e posse, conforme já referido. THE LATIN LIBRARY. **The Law of the Twelve Tables**. Disponível em: <https://thelatinlibrary.com/law/12tables.html>. Acesso em 12 jan. 2024.

legalidade e de proteção contra apreensões arbitrárias, em especial por simbolizar a limitação do poder dos monarcas pela lei.⁶²

O *Bill of Rights* inglês de 1689 é outro marco na história do direito de propriedade, ao reforçar a concepção de que este direito é fundamental e que o Estado não deve interferir sem o devido processo legal⁶³.

Na França, a Revolução trouxe a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, que reconheceu em seu artigo 17 a propriedade como um direito inviolável e sagrado.⁶⁴ Essa declaração é um exemplo da concepção iluminista do direito de propriedade como um direito humano fundamental.

O Código Napoleônico de 1804 é de relevo dentro do mesmo recorte histórico. Conforme explana Alexandre Barbosa da Silva⁶⁵, a partir desse diploma iniciou-se a era das codificações, um marco do racionalismo jurídico impulsionado pela figura centralizadora de Napoleão Bonaparte. Esse código pretendia ser o modelo de disposições civis para o mundo inteiro e, de fato, exerceu grande influência global, sendo a base do modelo universal de normas do direito em muitos países até hoje. O Código Civil francês, refletindo a dogmática formalista do período liberal, adotava princípios de abstração⁶⁶, absolutismo e individualismo, especialmente no

⁶² ALBERGARIA, Bruno. **Histórias do Direito** – Evolução das Leis, Fatos e Pensamentos. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2012. p. 87.

⁶³ COMPARATO, Fábio Konder. **A afirmação histórica dos direitos humanos**. 7ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 104-110.

⁶⁴ COMPARATO, Fábio Konder. **A afirmação histórica dos direitos humanos**. p. 140-178.

⁶⁵ SILVA, Alexandre Barbosa da. **Propriedade sem registro: contrato e aquisição da propriedade imóvel**. Curitiba: Juruá, 2018, p. 58.

⁶⁶ Complementa o autor que os sistemas codificados caracterizam-se por uma abstração que busca prever todas as situações possíveis na sociedade, a partir de hipóteses gerais e predeterminadas, levando a uma aplicação legal rígida baseada no princípio da subsunção. Essa universalização resulta em uma rigidez que afasta o direito da moral e da justiça, reforçando um legalismo positivista que confere ao Estado poder através da imposição de sanções. Esse totalitarismo legal, conforme argumenta Thomas da Rosa de Bustamante, cria uma falsa separação entre direito e moral que não se sustenta na prática jurídica. Nesse contexto de generalização e abstração, o indivíduo e seus direitos subjetivos, embora "garantidos" pela lei, podem encontrar-se desprotegidos se suas necessidades específicas estiverem fora do escopo estreitamente definido pela lei, evidenciando uma lacuna na proteção oferecida por um sistema que aspira à universalidade. A propriedade, por exemplo, é rigidamente formalizada na lei como um direito absoluto e individual do proprietário, imune a interferências externas, uma característica que deriva do Código Napoleônico e é destacada por Paolo Grossi como uma herança de abstração. Os códigos, incluindo o Código Civil brasileiro de 2002, não fornecem uma definição concreta de propriedade, optando por uma análise estrutural baseada nos poderes do proprietário, sem vincular adequadamente a organização legal às características sociais, econômicas e políticas dessa titularidade. Por isso, cabe aos juristas e

que tange à propriedade imobiliária, garantindo ao proprietário o direito incontestável de usar seus bens como quisesse.

Sobre o *Code*, leciona Eroulths Cortiano Junior⁶⁷:

A propriedade ingressou na codificação francesa sob uma concepção unitária e liberal, descrita pelo arrolamento dos poderes do proprietário e enquadrada como direito subjetivo. Do *Code*, a “afirmação máxima do direito de propriedade” partiu para as demais codificações liberais, mantendo, via de regra, a mesma estrutura. Ao descrever a propriedade como “*le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue...*”, o Código Civil Francês não se vestiu de caráter revolucionário, mas pretendeu defender a nova ordem instituída,” e por isso nele a propriedade vai ocupar um lugar de centralidade. O *Code* delimitou os contornos do direito privado, separando-o do direito público, de tal sorte que serviu para conceituar o direito civil.

Ao longo dos séculos XIX e XX, muitas constituições incorporaram o direito de propriedade como um princípio fundamental. A Constituição dos Estados Unidos, por exemplo, apesar de não mencionar explicitamente no seu texto inaugural o direito de propriedade, passa ao plano da literalidade na Quinta Emenda⁶⁸, que estabelece a proibição de o governo privar qualquer pessoa da vida, liberdade ou propriedade sem o devido processo legal.

A primeira constituição espanhola, de 1812⁶⁹, *La Constitución de Cadiz*, também incorporou fundamentos liberais e assegurou o direito de propriedade.

intérpretes redirecionar o direito aos fundamentos de justiça e ética, enfrentando os desafios impostos pela abstração, pela rigidez conceitual e pelo individualismo que, embora historicamente significativos, mostraram-se insuficientes para atender adequadamente às demandas sociais. SILVA, Alexandre Barbosa da. **Propriedade sem registro: contrato e aquisição da propriedade imóvel**. Curitiba: Juruá, 2018. p. 58-59.

⁶⁷ CORTIANO JUNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 96-97.

⁶⁸ UNITED STATES OF AMERICA. Constitution (1787). **The Constitution of the United States**. Disponível em: <https://constitutioncenter.org/the-constitution>. Acesso em: 15 jan. 2024.

⁶⁹ ESPAÑA. **Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, de 19 de marzo de 1812**. Disponível em: https://www.congreso.es/docu/constituciones/1812/ce1812_cd.pdf. Acesso em: 15 jan. 2024.

Da mesma forma, no Brasil, o primeiro texto constitucional de 1824⁷⁰ garantiu o direito de propriedade em toda a sua plenitude, nos exatos termos do seu artigo 179, XXII.

Mais à frente, no pós-guerra, a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 reconheceu o direito de propriedade como um direito humano, estabelecendo expressamente em seu artigo 17 que “toda a pessoa, individual ou coletiva, tem direito à propriedade” e que “ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade”.⁷¹ Trata-se de documento com relevante importância e influência política no campo do direito internacional, bem como nas codificações pós-modernas.

Dessarte, os marcos legais do direito de propriedade são reflexos da evolução do pensamento jurídico e político ao longo dos séculos, com documentos que expressam os valores e ideais de suas respectivas épocas.

1.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

1.3.1 O Estado de Bem-Estar Social e o direito de propriedade

O Estado de bem-estar social, uma ideologia política, econômica e sociocultural que emergiu na Europa no final do século XIX, é uma abordagem que visa promover o bem-estar econômico e social dos cidadãos. De acordo com Jose Luiz Fiori⁷², este modelo emergiu como uma resposta às crises e às demandas por proteção social frente às desigualdades exacerbadas pelo capitalismo, principalmente após os impactos sociais da Segunda Guerra Mundial. Essa visão de Estado é profundamente baseada na premissa de que governos devem atuar ativamente na promoção do bem-estar através de serviços e garantias sociais, especialmente enfocando direitos de segunda geração ou dimensão de direitos⁷³.

⁷⁰ BRASIL. Constituição (1824). **Constituição Política do Império do Brasil**. Disponível em: Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 15 jan. 2024.

⁷¹ ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 15 jan. 2024.

⁷² FIORI, José Luís. Estado de Bem-Estar Social: Padrões e Crises. **Physis: Revista de Saúde Coletiva**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 129-147, 1997. Disponível em: <https://www.scielo.org/pdf/physis/1997.v7n2/129-147/pt>. Acesso em: 28 mar. 2024.

⁷³ A teoria das gerações ou dimensões dos direitos fundamentais, conforme articulada por expoentes como Paulo Bonavides, categoriza a evolução histórica destes direitos em resposta às mudanças

Esse modelo é caracterizado pela implementação de políticas públicas nas áreas de educação, saúde, habitação, segurança social e outras necessidades básicas, com fulcro na redução das desigualdades e a promoção de uma distribuição de recursos mais equitativa.

Em contrapartida, o direito de propriedade, como componente da primeira geração de direitos, está ligado à noção de liberdade individual, de forma que no Estado de bem-estar social é necessária uma releitura dos pressupostos elementares da propriedade para equalização com valores caros, a exemplo dos ideais de justiça e equidade.

Dessa feita, embora a propriedade privada seja assegurada, há regulamentações e limitações em prol do interesse coletivo, cujas matizes tornam-se exponenciais quando elevado o parâmetro do novo modelo de Estado para inclusão das dimensões coletivas e das futuras gerações, a exemplo dos pressupostos da sustentabilidade econômico-social.⁷⁴

Ambos os parâmetros referenciais de Estado objetos do presente estudo, ou seja, Brasil e Espanha, são caracterizados como *Welfare States*, por expressa disposição constitucional, *v.g.*, artigo 6º e 181 da Constituição Federal de 1988⁷⁵ e artigos 39 a 52 da Constituição Espanhola⁷⁶ de 1978.

sociais e necessidades emergentes. No Brasil, Paulo Bonavides é um dos principais teóricos a promover esta classificação, onde os direitos de 'primeira geração' referem-se à liberdade e direitos civis e políticos, a 'segunda geração' abrange direitos econômicos, sociais e culturais, a 'terceira geração' inclui direitos de solidariedade como o direito ao desenvolvimento e ao meio ambiente, e posteriormente sugere a existência de uma 'quarta geração', relacionada aos desafios da globalização e da tecnologia. Bonavides enfatiza que, embora denominadas 'gerações', esses conjuntos de direitos não se substituem, mas são cumulativos e interdependentes, fundamentais para a estruturação de um estado que respeita as liberdades individuais e promove o bem-estar coletivo. Ressalta-se que a expressão foi cunhada a primeira vez por Karel Vazak em 1979 durante palestra no Instituto Internacional dos Direitos do Homem, em Estrasburgo. BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 19ª Edição, São Paulo: Editora Malheiros, 2006, p. 563.

⁷⁴ SANTOS, Wanderley Guilherme dos. **Cidadania e Justiça**. Rio de Janeiro: Campus, 1979, p.62.

⁷⁵ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan.2024.

⁷⁶ ESPAÑA. Constitución Española (1978). **Constitución de 27 de diciembre de 1978**. Disponível em: <https://www.boe.es/legislacion/documentos/ConstitucionCASTELLANO.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2024.

1.3.2 A funcionalização da propriedade imobiliária e os seus princípios

A funcionalização social da propriedade imobiliária é um conceito jurídico baseado em princípios que alinham o direito de propriedade com o interesse coletivo, em todos os contextos, sejam urbanos ou rurais. É em especial um novo paradigma interpretativo, integrativo e de aplicação do ordenamento jurídico, cujas pretensões devem, em última análise, perseguir o ideal de justiça⁷⁷.

Em que pese a vacilância histórica entre critérios individualistas e coletivos de racionalização da propriedade⁷⁸, é atribuída a León Duguit⁷⁹ a formatação atual do conceito, cuja constitucionalização foi firmada em primeiro momento com a Constituição de Weimar em 1919, adotando a principiologia dos direitos sociais.

Note-se que, como assevera Francisco Luciano Lima Rodrigues⁸⁰, não se vê na teoria de Duguit a negativa do direito de propriedade, mas sim a sua adequação à defesa da prevalência do interesse coletivo sobre o individual. Vislumbra-se a imposição de nova visão do direito, longe do entendimento romano do absolutismo do conceito, e fulcrado no exercício livre, porém condicionado a um fim de utilidade coletiva.

No que tange aos princípios informadores da funcionalização, parte-se do ideário da supremacia do interesse público sobre o privado, o que condiciona o exercício do bem pela necessidade de atender aos interesses da comunidade respectiva. Alinha-se na construção do próprio preceito funcional a igualdade material, a democratização e, por fim, a sustentabilidade, com destaque para as dimensões ambientais e sociais.

⁷⁷ CARDOSO, Gustavo D'Acol. A função social da propriedade imobiliária e a Constituição Federal brasileira de 1988. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 85, n. 41, p. 266, jul.-dez. 2018.

⁷⁸ Para Castan Tobenías, a expressão função social da propriedade é relativamente antiga e que encontra similitudes com as teorias de Santo Tomás de Aquino e Santo Ambrósio. TOBENÍAS, Castan. **La propiedad y sus problemas actuales**. Madrid: Instituto Editorial Reus, 1962. p. 76. *Apud*: RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. **Função Social da Propriedade Privada** – Notas sobre a sua Evolução Conceitual. Themis, Fortaleza, v. 3, n. 2, p. 59-90, 2003. Disponível em: <https://revistathemis.tjce.jus.br/THEMIS/article/view/296/283>. Acesso em: 19 jan. 2024.

⁷⁹ DUGUIT, León. **Las transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón**. Cidade do México: Ediciones Coyoacan, 2007. p. 72.

⁸⁰ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. **Função Social da Propriedade Privada** – Notas sobre a sua Evolução Conceitual. Themis, Fortaleza, v. 3, n. 2, p. 59-90, 2003. Disponível em: <https://revistathemis.tjce.jus.br/THEMIS/article/view/296/283>. Acesso em: 19 jan. 2024.

Nesse contexto, consoante recorda Carlos Ari Sundfeld⁸¹, na incorporação do princípio da função social da propriedade pela Constituição, percebe-se uma intenção clara de atribuir um caráter público ao que era predominantemente privado, introduzindo no Direito Privado o conceito de que o exercício de certos poderes deve estar atrelado a propósitos específicos.

Esse princípio não tem o propósito de abolir a propriedade privada, mas sim de condicioná-la a servir não apenas os interesses isolados do proprietário, mas também os da coletividade. Assim como a regulamentação das obrigações do empregador para com o empregado não o transforma em entidade pública, a função social da propriedade não modifica a natureza do proprietário ou da propriedade; ela impõe restrições que buscam integrar objetivos sociais, estabelecendo deveres essenciais para os proprietários.

Eroulths Cortiano Júnior⁸², ao tratar do tema, recorda que, historicamente, o direito de propriedade evoluiu com diferentes concepções e usos, incluindo uma forma na qual era permitido ao proprietário exercer seus direitos de maneira absoluta e até egoísta. Este aspecto da propriedade reflete a visão predominante durante a modernidade, quando a propriedade era vista como um direito individual e absoluto. No entanto, essa concepção foi várias vezes desafiada por diferentes correntes de pensamento ao longo da história, incluindo a doutrina cristã na Idade Média, reforçada pela doutrina social da Igreja, as ideias de Duguit e as críticas marxistas, que propuseram interpretações econômicas e sociais alternativas da propriedade.

Essas visões contribuíram para a evolução da função social da propriedade, um conceito que implica que o direito de propriedade deve servir a propósitos além dos interesses puramente individuais do proprietário. A ideia de que a propriedade deveria ter uma função social se manifesta na legislação contemporânea e nas interpretações jurídicas que vinculam o direito de propriedade

⁸¹ SUNDFELD, Carlos Ari. Função Social da Propriedade: The Social Role of Property. **Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura – RDAI**, São Paulo, v. 3, n. 10, p. 403–423, 2019. Disponível em: <https://rdai.com.br/index.php/rdai/article/view/249>. Acesso em: 19 jan. 2024.

⁸² CORTIANO JUNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. p. 141-145.

a responsabilidades sociais, estabelecendo que o proprietário deve usar sua propriedade de maneira que beneficie a sociedade, e não apenas a si mesmo.

Essa transformação indica que o direito de propriedade, enquanto protegido e formalizado na lei como um direito absoluto, enfrenta limitações e desafios que refletem as demandas sociais e as mudanças nas expectativas sociais sobre como os direitos de propriedade devem ser exercidos.

Segundo Orlando Gomes, citado por Eroulths Cortiano Júnior⁸³, a função social não é apenas uma limitação ao exercício do direito de propriedade, mas afeta a substância e a própria justificativa para a existência desse direito, fundamentando e moldando seu propósito na sociedade contemporânea.

1.3.3 Instrumentos jurídicos para garantia da função social da propriedade

Para a consecução dos objetivos de funcionalização da propriedade, são estabelecidos nos ordenamentos diversos instrumentos e ferramentas, em especial para publicização das relações privadas e feixes de competências ampliativos.⁸⁴

No que tange ao topo da pirâmide kelsiana⁸⁵, estão nas constituições as regulações primárias e as conceituações dos pressupostos mínimos para que a propriedade cumpra a sua função social.

Veja-se que em breve esquema, sob o prisma da Constituição brasileira, a propriedade atenderá a sua função social se cumprir as diretrizes urbanas de ordenação das cidades⁸⁶ ou, quando rural, tenha aproveitamento racional e adequado, utilize corretamente os recursos naturais, preserve o meio ambiente e observe as relações de trabalho e relações que favoreçam o bem-estar dos proprietários e trabalhadores⁸⁷.

⁸³ CORTIANO JUNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. p. 144.

⁸⁴ FIORAVANTI, Maurizio. **Constitucion de la antigüedad a nuestros dias**. Madrid: Trotta, 2001. p. 96.

⁸⁵ KELSEN, Hans. **Teoria Pura do Direito**. 6. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

⁸⁶ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Artigo 182, § 2º. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan.2024.

⁸⁷ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Artigo 186.

No entanto, como amplo sistema, a funcionalização da propriedade implica na observância das diretrizes gerais constitucionais, portanto, com acatamento aos princípios, regras e valores erigidos, a exemplo também do capítulo atinente à ordem econômica⁸⁸ e do meio ambiente⁸⁹, o que tem tratamento espelhado no sistema espanhol, *v.g.*, artigo 45 vinculado à proteção do meio ambiente, o artigo 43 ao garantir moradia digna e o artigo 128 da ordem econômica, todos da Constituição da Espanha.⁹⁰

Especificamente com relação aos instrumentos utilizados pelo Estado para determinação do cumprimento da função social, há planos distintos de aplicação, ou seja, âmbitos sancionatórios e âmbitos promocionais ou de políticas públicas, além de paradigmas hermenêuticos que são irradiados nas legislações civis, a exemplo dos artigos 421 e 2.035, parágrafo único do Código Civil brasileiro.⁹¹

Correlaciona-se em especial ao referente do presente estudo as determinações que implicam na publicização da restrição ou condicionante perante o fôlio real, ou seja, o registro imobiliário.

Nessa senda, são instrumentos destacados os condicionantes urbanísticos e ambientais, cujas inobservâncias podem culminar em sanções tributárias, a exemplo de IPTU progressivo⁹² e até mesmo a sanção mais severa de desapropriação.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan.2024.

⁸⁸ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Artigo 170 e seguintes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan. 2024.

⁸⁹ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Artigo 225. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan.2024.

⁹⁰ ESPAÑA. Constitución (1978). **Constitución de 27 de diciembre de 1978**. Disponível em: <https://www.boe.es/legislacion/documentos/ConstitucionCASTELLANO.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2024.

⁹¹ BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 12 jun. 2024. Acesso em: 15 jan.2024.

⁹² BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Artigo 182, § 4º, II. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan. 2024.

Por outro lado, no âmbito promocional e de políticas públicas, merece destaque a regularização fundiária como ferramenta para que seja alcançada a eficácia dos preceitos informadores da propriedade imobiliária, seja na premissa de ordenação do espaço, seja no parâmetro do direito social à moradia⁹³.

A regularização fundiária no Brasil, por exemplo, é tratada pela Lei n° 13.465/17 como Regularização Fundiária de Imóveis Urbanos (REURB), que se configura num conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Esse processo complexo não apenas formaliza a situação jurídica de imóveis irregulares⁹⁴, mas também integra outras medidas que promovem a justiça social e concretizam o direito fundamental à moradia. A REURB visa resolver problemas jurídicos por meio de ferramentas que permitem o parcelamento do solo e a outorga de propriedade aos ocupantes, ao mesmo tempo que reconhece e adapta os padrões urbanísticos e ambientais violados pela formação informal dos núcleos.

Além disso, permite a regularização de unidades em áreas de preservação e promove melhorias ambientais e sociais, concretizando a transformação de áreas de ocupação irregular em comunidades legalmente reconhecidas e sustentáveis.

Merece destaque a afirmação de Michely Freire Fonseca Cunha⁹⁵ sobre o tema ser de grande relevo na dimensão social, uma vez que regularizado o imóvel, o ocupante titulado ganha a capacidade de acessar crédito, fomentar o

⁹³ No Brasil a legislação específica é a Lei Federal n. 13.465/17 BRASIL. **Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, entre outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 22 abr. 2024; na Espanha trata-se da lei de solo e reabilitação urbana, Real Decreto 7/2015. ESPAÑA. Real Decreto 7/2015, de 30 de outubro de 2015. **Ley de suelo y rehabilitación urbana**. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>. Acesso em: 22 abr. 2024.

⁹⁴ PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná. **Programa Moradia Legal**. Termo de cooperação Institucional n° 032/2020. Disponível em: <https://www.tjpr.jus.br/web/programa-moradia-legal/termos-de-cooperacao-com-o-tribunal-de-justica..> Acesso em: 22 abr. 2024.

⁹⁵ CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de regularização fundiária urbana - REURB**. 4. ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023. p. 36-37.

desenvolvimento econômico local e melhorar suas condições de vida, incentivando a inclusão e o desenvolvimento urbano.

1.3.4 Valor econômico e valor social: uma interconexão necessária

A correlação entre o valor econômico e o valor social da propriedade é uma questão central na discussão sobre o direito de propriedade e seu papel na sociedade contemporânea. O valor econômico de uma propriedade⁹⁶ é frequentemente entendido como seu valor de mercado, determinado por fatores como localização, tamanho, utilidade e demanda.

Em contraste, o valor social da propriedade⁹⁷ refere-se ao impacto que essa propriedade tem na comunidade e na sociedade em geral, o que abrange aspectos como moradia, segurança, desenvolvimento comunitário e contribuições para o bem-estar social. Perspectiva essa que, segundo Carlos Ari Sundfeld⁹⁸, é reforçada pela Constituição brasileira, que define explicitamente um papel específico para o proprietário no âmbito da ordem econômica e social.

Nesse contexto, o artigo 170 da Constituição estabelece que o fim da ordem econômica e social é realizar o desenvolvimento nacional e promover a justiça social, posicionando a propriedade privada como um elemento importante para alcançar tais metas. Conseqüentemente, o regime jurídico da propriedade é estruturado para facilitar este desenvolvimento, incentivando um modelo de sociedade que favoreça uma distribuição justa da riqueza. Este modelo de desenvolvimento, expressamente delineado pela Lei Magna, impõe que o desenvolvimento ocorra em

⁹⁶ O art. 170 da Constituição Federal de 1988 estabelece que a ordem econômica, baseada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, visa garantir a todos uma vida digna, de acordo com os princípios da justiça social. Para alcançar esse objetivo, são observados alguns princípios, incluindo a função social da propriedade. BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. art.170, III. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan. 2024.

⁹⁷ Em análise ao valor social da propriedade, referencia-se estudo da Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico ORGANISATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT (OECD). **Guidance on Sustainability Impact Assessment**. 2010. p. 15. Disponível em: <https://www.oecd.org/greengrowth/46530443.pdf>. Acesso em: 15 abr. 2024.

⁹⁸ SUNDFELD, Carlos Ari. Função Social da Propriedade: The Social Role of Property. **Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura - RDAI**. São Paulo: Thomson Reuters, v. 3, n. 10, p. 403–423, 2019. p. 415-416. Disponível em: <https://rdai.com.br/index.php/rdai/article/view/249>. Acesso em: 19 jan. 2024.

harmonia com os princípios de justiça social, fazendo da propriedade um vetor para a concretização desses valores elevados.

Portanto, admite-se que ambos os valores não são mutuamente exclusivos, mas podem muitas vezes estar em tensão, sendo que a principiologia da função social é o conceito jurídico que busca ponderar a conflitiva, determinando-se que o uso da propriedade deve beneficiar a coletividade, promovendo o bem-estar social e respeitando o meio ambiente.

Dessa feita, reconhecer a importância do valor social da propriedade implica em entendê-la não apenas como um ativo financeiro, mas também como um elemento chave na construção de comunidades sustentáveis e inclusivas, o que requer um esforço contínuo e colaborativo entre governos, setor privado e sociedade civil, cujo direcionamento ocorre a partir de um ordenamento pensado com as premissas já postas no presente.

Reflexão importante diz respeito às instituições garantes dos valores sociais e econômicos da propriedade, sendo que um sistema de registro de imóveis eficiente é essencial para que as premissas sejam devidamente cumpridas, com a transparência e publicidade necessárias, o que reduz o fenômeno da opacidade de direitos⁹⁹ e é ponto nevrálgico para a segurança jurídica, fortalecendo a confiança das transações, restrições e onerações, ampliando, por conseguinte, o desenvolvimento econômico e social.

⁹⁹ Sobre o tema, Gonzáles assevera que “no tráfico jurídico-econômico interagem várias instituições que, revestindo-se de distintas configurações, têm como característica comum estar destinadas a simplificar e agilizar as relações jurídicas -ou, em terminologia própria da economia institucional -a diminuir, na maior medida possível, os custos transacionais inerentes a qualquer operação de intercâmbio. Quanto mais custos de transação sejam poupados, mais transações ocorrerão, e mais recursos serão canalizados para atividades produtivas. Por essa razão, como dizia Ascarelli, ‘todo direito incerto é um direito ineficaz, elemento perturbador das relações jurídicas, sendo, portanto, benéficos os esforços tendentes a torná-lo certo e eficaz’. O registro é exatamente isso: uma instituição dirigida a facilitar as transações imobiliárias, conferindo certeza ao domínio. Isso permite converter a propriedade em um ativo econômico”. GONZÁLES, Fernando Pedro Méndez. Opacidade no registro: menor confiança, maior custo, créditos mais caros. **Boletim do IRIB em revista**, n. 331, p. 32-33, Abril-Junho 2007. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3092> Acesso em: 08 de jan. 2024, p. 32.

1.4 SISTEMAS DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA ONEROSA

A análise dos sistemas de transmissão imobiliária onerosa é essencial para compreender as dinâmicas de propriedade e seus impactos socioeconômicos e legais, em especial em relação a aspectos como segurança jurídica, eficiência do mercado, e o desenvolvimento econômico.

Observar-se-á, consoante leciona Fernando Pedro Méndez Gonzáles¹⁰⁰, que em uma economia de mercado, na qual as trocas são frequentes entre pessoas desconhecidas, surge um dilema entre a segurança das titularidades e a agilidade das transações, devido à informação incompleta e distribuída de forma assimétrica. O que conseqüentemente gera custos para a obtenção da informação necessária, os chamados custos de transação. Quanto maior a especialização e complexidade das transações, maior o custo transacional, circunstância que exige soluções institucionais que reduzam essas adições ao mínimo possível.

Além disso, as instituições presentes devem, pelo menos, encontrar maneiras de mitigar a tensão entre a agilidade nas transações e a segurança das titularidades. Isso pode ser alcançado por meio da introdução de registros de documentos, sendo ainda mais eficaz com a implementação de um Registro de Direitos, que se revela como uma ferramenta sofisticada para a redução dos custos de transação e a criação de capital.¹⁰¹

Como garante do retrato fidedigno da historicidade da transmissão, serão esquematicamente apresentadas as primeiras formalizações no âmbito do direito romano, para que posteriormente sejam detalhadas as formas vinculadas à tradição, inscrição e título e modo.

1.4.1 *Mancipatio* e outros instrumentos no direito romano

A *mancipatio* representava um dos mais antigos e tradicionais métodos de aquisição derivada da propriedade do Direito Romano¹⁰², aplicável

¹⁰⁰ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2023. p. 141-143.

¹⁰¹ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. p. 141-143.

¹⁰² COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. *As garantias reais no direito romano*.

especificamente a certos bens categorizados como *res Mancipi*. Esses bens incluíam terrenos e edificações, sejam urbanos ou rurais, localizados no solo itálico, escravos, animais de carga e outros itens de significativa relevância econômica, a exemplo de servidões rurais.

Consoante Vitor Frederico Kumpel¹⁰³, é importante observar que uma parcela significativa da literatura romanista, ao sistematizar os vários institutos do direito romano, tende a classificar a *mancipatio* (assim como a *in iure cessio*) tanto na categoria de negócios jurídicos (nos quais normalmente se analisa o caráter solene do instituto), quanto nos modos derivados de aquisição do domínio (nos quais são examinados seus efeitos translativos).

Esclarece Helmut Steinwascher Neto¹⁰⁴ que o processo da *mancipatio* exigia a execução de um ritual jurídico estrito, que contava com a presença de cinco testemunhas que fossem cidadãos romanos e um indivíduo denominado libripens, que segurava uma balança. Todos os indivíduos já deveriam ter atingido a puberdade. Durante o procedimento, o vendedor pronunciava uma fórmula legal¹⁰⁵, afirmando seu direito sobre o bem, transferindo-o em seguida ao comprador, que o tocava e anunciava sua posse. Esse ato era concretizado pela troca simbólica de uma quantia nominal de bronze ou um objeto que representasse a moeda.

Ainda de acordo com Kumpel¹⁰⁶, o principal efeito da realização das solenidades da *mancipatio* era a transferência da propriedade quirítária (*ex iure Quiritium*) ao *mancipio accipiens*, especificamente sobre os bens classificados como

Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, n. 77, p. 13-29, jul.-dez. 2014.

¹⁰³ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de Transmissão Imobiliária**. São Paulo: YK editora, 2021. p. 42.

¹⁰⁴ STEINWASCHER NETO, Helmut. Origem e espécies de propriedade no direito romano. **Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo**, [S. l.], v. 13, 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/230>. Acesso em: 28 mar. 2024.

¹⁰⁵ A fórmula pronunciada é “*Hunc ego ego hominem* (isso se a *res Mancipi* for um escravo) *ex iure Quiritium meum esse aio isque mihi emptus esto hoc aere aeneaque libra*” (Digo que este escravo é meu conforme o direito dos quirites, e que o comprei com este bronze e esta balança de bronze); em seguida, bate num dos pratos da balança com uma peça de bronze (*raudusculum*), e entrega essa peça, a título de preço, à pessoa do alienante (*mancipatio dans*).” STEINWASCHER NETO, Helmut. Origem e espécies de propriedade no direito romano. **Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo**, [S. l.], v. 13, 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/230>. Acesso em: 28 mar. 2024.

¹⁰⁶ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de Transmissão Imobiliária**. p. 58.

res mancipi. Isso ocorria tanto no caso de bens móveis, como escravos ou animais de tiro e carga, quanto de imóveis situados em solo itálico. Além da transferência da propriedade, a *mancipatio* também implicava na transferência da posse de bens móveis. Durante o ritual, esses bens deveriam estar fisicamente presentes para que o adquirente pudesse efetuar a apreensão material (*adprehendere id ipsum*) delas.

Outra forma de transferência de propriedade era a *in iure cessio*, um método também formal, mas aplicável a uma gama mais ampla de bens. A *in iure cessio* era realizada perante uma autoridade judicial, geralmente um pretor, e envolvia um procedimento fictício de reivindicação de propriedade. O adquirente do bem reivindicava a propriedade como sua perante o magistrado¹⁰⁷, e na ausência de contestação por parte do vendedor, o magistrado reconhecia a transferência de propriedade. Esse método era frequentemente empregado em situações nas quais a *mancipatio* não se aplicava ou era impraticável, oferecendo um procedimento jurídico mais claro e menos suscetível a controvérsias.

Ademais, como modo de aquisição derivada da propriedade, a *in iure cessio* era abstrata, ou seja, não exigia a declaração dos motivos da transferência. Diferentemente da *mancipatio*, ela não criava *autoritas*, mesmo em casos em que a transferência tinha como base uma compra e venda. Embora as fontes¹⁰⁸ indiquem que seu uso não era muito difundido para transferir a propriedade, era mais comumente aplicada para estabelecer ou anular direitos reais limitados e para transferências de poderes não monetários.

Com o advento do Império Romano, a *traditio* emergiu como o método predominante de transferência de propriedade. Diferenciando-se da *mancipatio* e da

¹⁰⁷ Sobre o tema, Max Kaser leciona que “la propiedad no tuviera durante largo tiempo nombre alguno. Dominium: y proprietas — la misma dualidad de nombres para una única institución, es ya sorprendente — se consolidan como denominaciones técnicas, lo más pronto en el último siglo antes de Jesucristo. El Derecho arcaico se contenta con la incolora expresión *meum esse*; así, en la fórmula de la *vindicatio*, de la que procede con seguridad la fórmula de la *in iure cessio* y quizá también la de la *mancipatio* (que es evidentemente más antigua). El *meum esse* expresa tan sólo la pertenencia, pero no el contenido y los límites del poder. Esto significa, evidentemente, que en un principio se dio mayor importancia a la cuestión de quién es el titular de este poder, que a la cuestión de si esta potestad del propietario era más o menos amplia”. KASER, Max. **El concepto romano de la propiedad**. In: Conferência na Academia Matritense del Notariado, 8 de março de 1963. Disponível em: http://www.cnotarial-madrid.org/nv1024/paginas/TOMOS_ACADEMIA/016-01-KASER%20MAX_16_1968.pdf. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁰⁸ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de Transmissão Imobiliária**. p. 60.

in iure cessio, a *traditio* baseava-se na simples entrega física do bem. Essencialmente, dependia da intenção das partes em transferir a propriedade e da efetiva entrega do objeto.

Cita-se como elementos fundamentais da *traditio*: (i) um ato material indicativo da *traditio*, que originalmente envolvia a entrega física do bem, mas que gradualmente evoluiu para um ato mais espiritualizado ou simbólico; (ii) a intenção do alienante de transferir e do adquirente de receber a posse do bem; (iii) a presença de uma *iusta causa* que justificasse a tradição; (iv) a posse, pelo alienante, da propriedade (quiritária ou pretoriana) do bem; e (v) a capacidade do *accipiens* de adquirir a propriedade do bem entregue.¹⁰⁹

Essa forma apresentava maior flexibilidade e adequação às necessidades de uma sociedade em crescente expansão comercial, nas quais transações mais rápidas e menos formais eram necessárias¹¹⁰.

Ressalta-se que no direito romano pós-clássico (III d.C. a VI d.C.) surge um instituto que convive contemporaneamente com a *traditio* e tem fundamental importância no plano histórico do direito imobiliário: a *insinuatio*.

Consoante contextualiza María de Los Ángeles Soza Ried¹¹¹, na era pós-clássica, influenciada pela cultura grega, os documentos começaram a ser sobrevalorizados em transações de transferência de propriedades, o que teve grandes

¹⁰⁹ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de Transmissão Imobiliária**. p. 63.

¹¹⁰ Em mesma direção, esclarece Max Kaser: "El caso más importante lo constituye la transmisión am orfa por tradición de una res mancipi, cuya enajenación estaba vinculada por ius civile a los actos formales de la *mancipatio* o de la *in iure cessio*. El pretor renuncia aquí a la formalidad de la *mancipatio* o de la *in iure cessio*, y se da por satisfecho con una *traditio*, desprovista de forma, porque los citados actos formales, al intensificarse la economía, habían perdido, en gran parte, su significado práctico como medios de publicidad en la capital romana. El pretor podía permitir que bastara una tradición desprovista de forma, porque en la práctica cotidiana los negocios jurídicos más importantes solían documentarse, aunque esto no estuviera prescrito. Se protegió el *in bonis esse* con la *exceptio (replicatio) rei venditae et traditae*. Se puede concebir el *in bonis esse*, dada su esencia, como una propiedad pretoria, pero la denominación de *dominium* aplicada a él solo se encuentra en el jurista Gayo." KASER, Max. **El concepto romano de la propiedad**. In: Conferência na Academia Matritense del Notariado, 8 de março de 1963. Disponível em: http://www.cnotarial-madrid.org/nv1024/paginas/TOMOS_ACADEMIA/016-01-KASER%20MAX_16_1968.pdf. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹¹¹ SOZA RIED, María de los Ángeles. La "insinuatio" y la "traditio" inmobiliaria en el derecho romano postclásico. **Revista de Estudios Histórico-Jurídicos**, Valparaíso, n. 25, p. 55-89, 2003. Disponível em: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552003002500003&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 12 mai. 2024.

repercussões. Com o tempo, o documento escrito passou a ter um valor constitutivo, e, conforme algumas doutrinas, até mesmo um valor dispositivo direto sobre a propriedade. Isso ocorreu especialmente nas províncias orientais, onde a distinção entre atos obrigatórios e atos de transferência de propriedade não era clara. Essa prática se intensificou após a *Constitutio Antoniniana* de 212 d.C., que estendeu a cidadania romana a todos os livres do império, e incluía a entrega de um documento do tradente ao adquirente, evidenciando a posse e a causa da transferência.

As novas práticas, que inicialmente pareciam ter apenas valor probatório, adquiriram uma importância significativa, a ponto de documentos substituírem a necessidade de entrega física do bem, em certos casos. Essa mudança foi particularmente visível quando um documento por si só era suficiente para realizar a transferência de propriedade. Outras formas de *traditio ficta* também surgiram, influenciadas tanto por mudanças internas no direito romano quanto por influências externas. Essas práticas incluíam variações da tradicional *traditio*, como a *traditio brevi manu* e *longa manu*, além do *constitutum possessorium*.

Sob a legislação de Constantino, a distinção entre bens móveis e imóveis começou a ser formalizada, com diferentes requisitos para suas transferências. A tradição transformou-se em uma prática formal e principal para a transferência de domínio, substituindo a *mancipatio*. A *insinuatio*, inicialmente destinada ao registro de doações, começou a ser exigida em transferências de imóveis por outras causas, marcando o início de uma tendência para formalizar a publicidade nessas transações.

A *insinuatio* veio a reforçar a publicidade desses atos, especialmente protegendo o donatário ao dificultar doações fraudulentas e a transferência de bens não pertencentes ao doador. Em suma, a regulação de Constantino não apenas diferenciava as formas de transferência de bens móveis e imóveis, mas também introduzia requisitos como a redação pública da escritura de doação e a necessidade de uma transferência física separada do acordo de doação. A '*insinuatio*', ao registrar o ato nos registros públicos, visava proteger as transferências fundamentadas em doações e evitar litígios.

Ainda em concordância com María de Los Ángeles Soza Ried¹¹², a relevância histórica da *insinuatio* reside em ser considerada a precursora direta da prática de registro imobiliário como conhecido no direito contemporâneo. Naquele período do direito romano, no entanto, a *insinuatio* não possuía tamanha eficácia, pois a entrega física era um requisito explícito (*traditio*), tornando insuficiente a simples inscrição para a transferência efetiva do domínio.

Ademais, a função da *insinuatio*, inicialmente destinada ao registro de doações tanto de bens móveis quanto imóveis, expandiu-se sob o regime de outros imperadores para abranger transações como compra e venda e o *suffragium* (espécie de acordo de vontades¹¹³), embora limitada exclusivamente aos bens imóveis, o que confere ao instituto uma significância especial, evoluindo gradualmente por meio de várias legislações e práticas costumeiras, para se tornar uma exigência essencial nas transferências de propriedades imobiliárias, sendo antecedente histórico do modelo título e modo.

1.4.2 Consensualidade e tradição

A *traditio* romana influenciou diretamente em um intermédio sistêmico de transmissão fulcrado única e exclusivamente na consensualidade e, por vezes, na tradição. Veja-se que a consensualidade estabelece que a transferência ocorre primordialmente através do acordo de vontades entre as partes envolvidas. Esse acordo é geralmente formalizado por meio de um contrato de compra e venda, que

¹¹² SOZA RIED, María de los Ángeles. La "insinuatio" y la "traditio" inmobiliaria en el derecho romano postclásico. **Revista de Estudios Histórico-Jurídicos**, Valparaíso, n. 25, p. 55-89, 2003. Disponível em: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552003002500003&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 12 maio 2024.

¹¹³ Conforme nota da autora: "Un primer paso de esta nueva consideración del Suffragium lo constituye una ley de Constancio del 343 d. C. (CTh. 12, 1, 36). El suffragio, al ser reconocido como pacto, se siguió utilizando para el nombramiento a favor de ciertas personas en el cargo de gobernador provincial. Se trataba de un acuerdo mediante el cual el aspirante (decurio) hacía entrega de bienes, incluso de dinero, al suffragator, a cambio de que éste cumpliera con su promesa de conceder el cargo. En este sentido, el suffragium cumplía una doble función: dar acceso a los cargos y remunerar al que los concedía. Se formó de este modo un comercio vergonzoso de títulos y empleos públicos, que fue prohibido por Juliano en el 361 d.C. Para HAYASHI, Proceso histórico, cit. (n. 87), p. 662, esta institución no era un tipo jurídico independiente puesto que el suffragator carecía de acción para exigir directamente al tribunal el cumplimiento de la promesa del aspirante y éste tampoco tenía acción para exigir la concesión del cargo". SOZA RIED, María de los Ángeles. La "insinuatio" y la "traditio" inmobiliaria en el derecho romano postclásico. **Revista de Estudios Histórico-Jurídicos**, Valparaíso, n. 25, p. 55-89, 2003. Disponível em: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552003002500003&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 12 maio 2024.

estipula os termos e condições da transferência. O contrato, ao ser celebrado, simboliza o consenso mútuo, estabelecendo uma obrigação de transferir a propriedade¹¹⁴. Contudo, em muitos sistemas jurídicos, a simples celebração do contrato não é suficiente para concretizar a transferência da propriedade imobiliária, sendo necessário um ato adicional: a tradição.

A tradição, por sua vez, é o processo físico ou simbólico de entrega do bem, que efetiva a transferência da propriedade conforme acordado no contrato. Em sistemas que seguem a regra da tradição, o título de propriedade não se transfere no momento da assinatura do contrato, mas sim quando há a entrega efetiva do imóvel ao comprador, a qual pode ser ficta. O Código Civil espanhol, em seu artigo 1.462¹¹⁵, estabelece a tradição presumida com a outorga da escritura relativa, salvo se condicionado de maneira diversa no instrumento.

Quanto à expressão ficta ou imaterial da tradição, González¹¹⁶ historiciza que, com a expansão do comércio, estendeu-se o contrato de compra e venda também para as *res mancipi*, o que necessariamente modificou a forma da *traditio*. No caso desses últimos bens, a *traditio* já não podia ser uma entrega física direta, como no caso de mercadorias. Em vez disso, o controle efetivo tinha que ser realizado de outra forma, por meio de atos que simbolizassem essa transferência.

No âmbito imobiliário, desenvolveram-se variados atos ou formas de *traditio*, desde o ritual de *circumambulatio glebarum*¹¹⁷, em que *tradens* e *accipiens*

¹¹⁴ O artigo 408, 1, do Código Civil português estabelece que a constituição ou transferência de direitos ocorre, de regra, com a consensualidade. PORTUGAL. **Decreto-Lei n.º 34509/66**. Código Civil. Art. 408, nº 1. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075>. Acesso em: 12 jan. 2024.

¹¹⁵ ESPAÑA. Código Civil. **Real Decreto de 24 de julho de 1889 por el que se publica el Código Civil**. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>. Acesso em: 12 jan. 2024.

¹¹⁶ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2023. p. 499-501.

¹¹⁷ Na mesma linha, Carlos Valera Gil leciona que de diversas maneiras, seja por meio da *traditio*, da *mancipatio* ou da *in iure cessio*, a origem do direito de propriedade estava sempre conectada à entrega física do item: para bens móveis, isso ocorria passando o objeto diretamente de mão em mão; para imóveis, conforme descrito por D'Ors, essa entrega física era efetivada pelo ritual da *circumambulatio glebarum*, onde a entrega se dava por meio de uma caminhada ao redor dos limites da propriedade. Contudo, ao longo do tempo, especialmente em relação à *traditio*, o crescimento de uma economia de mercado introduziu formas inovadoras e menos tangíveis de transferência de propriedade, como a *traditio longa manu*, a *traditio simbólica*, a *traditio brevi manu* e o *constitutum possessorium*. VARELA GIL, Carlos. Propiedad y Modo. In: LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, María del

percorriam juntos os limites da propriedade, até a *traditio longa manu*, em que, do alto de uma torre, o *tradens* apontava os limites ao *accipiens*. Além disso, havia a *traditio per chartam*, introduzida posteriormente, que consistia na entrega de um documento simbolizando a transferência, um precedente para a tradição instrumental no artigo 1462 do Código Civil espanhol.

Essas formas representam um processo de imaterialização da *traditio*, pois não envolvem a entrega material da posse do bem, diferentemente do que ocorria na venda original de mercadorias. Portanto, conclui-se que não se deve falar de formas fictícias de *traditio*, pois essa expressão sugere a existência de formas reais e robustas de *traditio*, em contraposição às formas meramente simbólicas¹¹⁸.

Na verdade, todas essas formas são essenciais dentro de um esquema conceitual que considera os contratos, especialmente os de finalidade translativa, como fontes de obrigações. A essência do ato de tradição consiste na realização de atos cujo significado jurídico é o exercício do *ius disponendi* por parte do *tradens*, transferindo a titularidade do domínio ou de um direito real, neste caso sobre imóveis, ao *accipiens*, com todas as faculdades que o integram, incluindo o próprio *ius disponendi* sobre as faculdades transferidas.

1.4.3 Inscrição: causalidade versus abstração

A inscrição, aqui compreendida como um dos parâmetros sistêmicos de transmissão, é necessariamente correlacionada à existência da instituição registral para fins de estabelecimento de efeitos decorrentes.

Carmen (Coord.). **Fundamentos Romanísticos del Derecho Europeo e Iberoamericano**. Oviedo: Universidad de Oviedo, 2020. p. 439-440. Disponível em: <https://rodin.uca.es/bitstream/handle/10498/30737/Cap.%20Libro%20%28Propiedad%20y%20modo%29%20BOE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹¹⁸ Nas palavras do autor: “Por ello, en mi opinión, no debería hablarse de formas ficticias de la *traditio*. Esa expresión sugiere que hay formas reales y robustas de *traditio* y formas meramente simbólicas, más volátiles y, por lo tanto, prescindibles, de la misma, lo que sencillamente no es posible si configuramos los contratos y, entre ellos, los de finalidad traslativa, que no traslativos, como fuentes de obligaciones y, por lo tanto, como meros títulos de adquirir, lo que revela su naturaleza de *iustae causae traditionis* y, por lo tanto, la imprescindible de la *traditio* dentro de ese esquema conceptual”. GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. p. 500.

De acordo com Afrânio de Carvalho¹¹⁹, a inscrição determina que “a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis, por atos *inter vivos*, só ocorrem com a sua inscrição no registro”.

Paralelamente à discussão a respeito da incidência dos princípios da obrigatoriedade ou voluntariedade, o ato registral correlato à inscrição é gerador de efeitos, seja no Brasil com a constituição na esteira de Afrânio, seja na Espanha com as qualificações determinadas pela Ley Hipotecária, especialmente face a terceiros.

Por sua vez, mediante a adoção da inscrição e com a consensualidade preexistente, aprecia-se graus de distanciamento do negócio jurídico antecedente, cujos termos são a abstração e causalidade¹²⁰.

Nessa esteira¹²¹, o princípio da causalidade determina a necessidade de uma conexão entre o negócio jurídico que cria obrigações e aquele vinculado à transferência ou disposição de propriedade. Segundo esse princípio, a invalidade ou ineficácia de um desses atos pode afetar diretamente o outro¹²².

¹¹⁹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 137.

¹²⁰ Conforme o magistério de Mónica Jardim, “Considerando-se o efeito real – fora da produção deste efeito *ex vi legis* – como causado pelo acto em que se manifesta a vontade de alterar a situação jurídico--real existente, o princípio que rege será o da causalidade – não o princípio de se abstrair da justa causa de atribuição. Assim, a constituição, transmissão, modificação ou extinção do direito real depende da existência, da validade e da procedência da causa jurídica que precede essa mesma consequência. Por outro lado, dada a dependência do efeito em face do aludido consenso, com exclusão de qualquer outra ‘formalidade’ ulterior, é claro que neste sistema vigora o princípio da consensualidade. E, porque assim é, o registo não é, em regra, condição necessária nem suficiente para alterar a situação jurídico--real existente. O assento registral assume uma função declarativa e, por isso, visa apenas consolidar a oponibilidade *erga omnes* perante certos e determinados terceiros.” JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registro Predial** – Terceiros para Efeitos de Registro. Coimbra: Almedina, 2015. p. 55-56.

¹²¹ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de Transmissão Imobiliária**. p. 22.

¹²² Veja-se que, de acordo com González, um sistema que adote a causalidade torna, em princípio, o tráfico jurídico menos seguro, uma vez que o atribuinte pode, eventualmente, recuperar o bem atribuído de quem quer que o possua, mesmo que se trate de um terceiro adquirente a título oneroso e de boa fé, conforme o disposto pelo artigo 348, II do Código Civil. Dada a impossibilidade de saber com certeza quem está legitimado a dispor – se prescindirmos do sistema de fé pública registral –, esse sistema generaliza as incertezas e, portanto, a insegurança para todos. Por isso, estabelece-se como primeiro mecanismo de defesa a presunção de propriedade a favor do possuidor em conceito de dono – artigo 448 do Código Civil. GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. p. 721.

Em contraste, o princípio da abstração dispensa a ligação entre esses negócios jurídicos, permitindo que a transferência ou disposição da propriedade e o registro ocorram independentemente da validade do negócio jurídico que cria obrigações. Essa separação é uma característica distintiva, por exemplo, do sistema alemão, perante o qual o ato de disposição mantém sua validade e eficácia independentemente do negócio obrigacional¹²³.

1.4.4 Título e modo

O sistema de título e modo, abarcado na classificação substantiva dos parâmetros transmissivos de propriedade, engloba necessariamente duas fases para a sua efetivação, a saber: a consensualidade¹²⁴, mediante a celebração do negócio jurídico correlato; e o modo, ou seja, o registro como, de regra, elemento formal da alteração de titularidade ou, como no sistema espanhol, a *traditio*.

Consoante Kümpel¹²⁵, o sistema de transferência de propriedade no âmbito jurídico é guiado pelo princípio da tradição, o qual estabelece que a propriedade só é transferida mediante um ato real, seja por tradição ou registro, além da necessidade de uma manifestação de vontade no negócio jurídico. Esse princípio pode se associar ao da separação, pelo qual são exigidos dois negócios jurídicos e um ato real, ou ao da unidade, como no modelo brasileiro, que combina um negócio jurídico com um ato real. Contudo, é essencial que haja uma conexão causal entre o

¹²³ Sobre o tema: SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Abstração e absolutismo no sistema alemão de transmissão imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 89, ano 43, p. 125-148, jul.-dez. 2020.

¹²⁴ Esclarece Rabêlo que, em sistemas jurídicos que seguem o princípio do consensualismo puro, as mudanças nos direitos reais são efetivadas diretamente pelo título, que não se limita a gerar apenas efeitos obrigacionais entre as partes. Nesse contexto, o título pode ser definido de duas maneiras: em sentido estrito, como a base ou razão jurídica para a mudança (por exemplo, através de contratos de compra e venda ou doações), ou em sentido amplo, como a sua manifestação formal, que pode incluir documentos como escrituras públicas ou cartas de sentença. Em contrapartida, nos sistemas jurídicos exige-se não apenas a existência de um título, mas também a implementação de um modo, ou seja, um procedimento formal que efetivamente realiza a transferência ou atribuição do direito real. Nesses sistemas, o título por si só estabelece direitos obrigacionais e a efetiva transferência ou atribuição dos direitos reais está condicionada a uma formalidade adicional, que é o modo. RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil**. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito Privado da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC-MG, Belo Horizonte, 2018. p. 29-30. Disponível em: http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_RabeloRD_1.pdf. Acesso em: 15 jan. 2024.

¹²⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de Transmissão Imobiliária**. p. 31/32.

negócio jurídico realizado e o registro (ou *traditio*), para que a transmissão de propriedade dependa de um título prévio, que pode ser obrigacional, real ou ambos.

Referenciado por González¹²⁶, J. Apel merece reconhecimento por sua clara formulação da teoria do título e modo, segundo a qual o domínio e a obrigação são distintos; o primeiro é algo perfeito, enquanto a segunda é imperfeita. São diferentes a causa do domínio (modo de aquisição) e a causa da obrigação (como o contrato). Não há nada em comum entre os modos de adquirir a obrigação, exceto que os contratos são frequentemente a causa da tradição.

Ademais, leciona-se que esta doutrina foi adotada por Heinecio e teve grande impacto na Espanha, cujas matizes indicam que todo o domínio tem duas causas: uma próxima, que o concede imediatamente, e outra remota, que faz alguém se tornar proprietário. Por exemplo, na compra de algo, a tradição (entrega) é a causa próxima do domínio e a compra, a causa remota. A causa próxima do domínio é chamada de modo de aquisição, e a remota, de título. Elas diferem em efeitos: o título concede direito *ad rem* (contra a pessoa); o modo de aquisição, concede direito *in re* (sobre a coisa)¹²⁷.

Em contraposição direta ao sistema de título e modo, há as opções de ordenamentos baseadas apenas na consensualidade e, por sua vez, o modelo do modo puro, atrelado à abstração.

A instituição registral não é incompatível com a primeira opção, uma vez que em modelos como Itália e França¹²⁸, apesar da transferência ocorrer com a contratação, há efeitos publicitários decorrentes do registro.

¹²⁶ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. p. 471-472.

¹²⁷ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. p. 471.

¹²⁸ JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registro Predial – Terceiros para Efeitos de Registro**. p. 54.

Por outro lado, no sistema puro de modo, cujo parâmetro é a Alemanha¹²⁹, a propriedade transferida com o ato de registro não se vincula à relação obrigacional anterior, de forma que eventual vício não o contamina.

Para melhor ilustrar a classificação, nas palavras de Mónica Jardim¹³⁰:

Tendo em conta o afirmado quanto à função da publicidade registal, quando nos debruçamos sobre o problema da constituição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais sobre imóveis ou móveis sujeitos a registo, verificamos que, segundo a terminologia romana, são três os sistemas que fundamentalmente estão em confronto: o sistema do modo, o sistema do título e do modo, e o sistema do título. Título tem aqui o sentido de fundamento jurídico ou de causa que justifica a mutação da situação jurídico-real, podendo abranger, em princípio, todas as razões em que se funda a aquisição, modificação ou extinção de um *ius in re*, quer se trate de lei, quer de sentença, quer de acto jurídico, unilateral ou contratual. E o modo traduz-se no acto pelo qual se realiza efectivamente essa aquisição, modificação ou extinção (v.g., a traditio e o registo). [...] No sistema de título e modo, dependendo o efeito real “de um acto ad hoc” de produção desse efeito, diferente do acto em que se exprime a vontade de o alcançar, é claro que o efeito não se liga apenas a este último, não havendo, por isso, lugar a um princípio da consensualidade. E, considerando-se o efeito real como causado não só pelo modo mas também pelo título, o princípio que rege é o da causalidade, não o da abstracção. Assim, o modo – não obstante ter efeitos constitutivos, pois dele depende a produção do efeito real –, na ausência de um título válido e procedente, não tem a virtualidade de, por si só, constituir, modificar ou extinguir a situação jurídico-real. Podendo dizer-se que o modo é, quando é, condição necessária mas não suficiente para que se produza o efeito real pretendido.

¹²⁹ De acordo com Jardim, no direito alemão “vigora, em regra, o sistema do modo, sendo este complexo. O efeito real não depende do negócio obrigacional ou causal (*Verpflichtungs-geschäft*) em que se manifesta a vontade de atribuir e adquirir o direito real sobre uma coisa imóvel, mas de um processo que envolve um negócio de disposição (*Verfügungsgeschäft*) havido como abstracto, bem como a inscrição no livro fundiário. O modo é, assim, complexo, uma vez que envolve o negócio de disposição ou real - que não se confundindo com o negócio obrigacional, é o acordo executivo das obrigações que aquele firmou - e a inscrição”. JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo sistema registral alemão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 41, n. 84, p. 615–642, jan-jun. 2018. p. 622.

¹³⁰ JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registo Predial** – Terceiros para Efeitos de Registo. p. 51-54.

O Brasil e a Espanha, de formas diferentes, são exemplos de países que adotam o sistema de título e modo. Como visto, no primeiro caso, o modo é o registro, de regra, constitutivo. Por sua vez, na Espanha, o ato modal é a tradição expressa no acordo de vontades, cujos efeitos são plenamente irradiados para os terceiros através também do registro, como se verá nos capítulos seguintes.

Capítulo 2

O REGISTRO DE IMÓVEIS NO DIREITO BRASILEIRO E NO DIREITO ESPANHOL

O registro de imóveis é uma instituição essencial para a segurança jurídica e a transparência nas transações imobiliárias, assegurando a publicidade e a formalização dos direitos de propriedade. É garante dos interesses dos proprietários e da comunidade de adquirentes ao controlar a legalidade dos sistemas de transmissão e, por consequência, reduzir os riscos associados a litígios sobre posse e titularidade.

No contexto brasileiro, o registro de imóveis passou por uma série de transformações desde o século XIX, com a implementação de legislações que buscaram modernizar e assegurar a eficácia do sistema registral. Desde a Lei nº 317 de 1843, que introduziu a necessidade de registrar hipotecas, até a Lei dos Registros Públicos de 1973, o Brasil desenvolveu um sistema robusto que alia a segurança jurídica com a acessibilidade e eficiência.

De outra sorte, o sistema espanhol de registro de imóveis tem suas raízes no século XIX, com a promulgação da Lei Hipotecária de 1861, que estabeleceu as bases para um registro detalhado e organizado das propriedades imobiliárias. A Espanha desenvolveu um modelo que busca garantir a certeza e a segurança jurídica nas transações imobiliárias, promovendo a confiança, tanto dos cidadãos, quanto do mercado.

Este capítulo oferece uma análise dos sistemas brasileiro e espanhol, explorando suas evoluções históricas, fundamentos jurídicos e os princípios fundamentais que os regem. Compreender as diferenças e semelhanças desses dois ordenamentos jurídicos a respeito do tema permite que seja possível encontrar mecanismos de melhorar cada um dos sistemas, principalmente no que diz respeito ao alcance da publicidade, segurança e eficácia no registro de imóveis.

2.1 O REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

2.1.1 Histórico

A evolução do Registro de Imóveis no Brasil¹³¹ é uma trajetória intrinsecamente ligada ao desenvolvimento socioeconômico do país, iniciando-se no século XVIII. Este processo começou com a Lei nº 317, de 1843¹³², que estabeleceu a necessidade de registrar hipotecas, visando assegurar a publicidade, conforme delineado em seu artigo 35. Essa medida inicial era fundamental para a formalização das garantias imobiliárias naquela época.

No entanto, a regulamentação efetiva desse registro só ocorreu com o Decreto nº 482, de 1846¹³³, que apesar de representar um avanço, limitava-se ao registro de hipotecas. Essa abordagem restritiva foi posteriormente expandida pela Lei nº 1.237, de 1864¹³⁴, que foi responsável por ampliar o escopo do registro a fim de incluir as transcrições das transmissões de propriedade, de maneira a aumentar a quantidade de transações imobiliárias existentes.

Aparte importante diz respeito ao regime jurídico da ocupação do solo brasileiro a partir da colonização até a estruturação da legislação hipotecária; a compreensão histórica da propriedade no Brasil, conforme argumenta Laura Beck Varela¹³⁵, não se circunscreve à noção de um direito absoluto e inquestionável, mas sim à sua evolução e às contingências que moldaram seu significado ao longo do tempo. Esta abordagem, ao desafiar as premissas acríticas das disciplinas dogmáticas, sublinha a importância de contextualizar o direito dentro de seu

¹³¹ REGISTRO DE IMÓVEIS. Registro de Imóveis do Brasil: **há 180 Anos Registrando os Sonhos dos Brasileiros**. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/180anos/linha-do-tempo>. Acesso em: 10 jan. 2024.

¹³² BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843**. Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercicios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm. Acesso em: 13 jan. 2024.

¹³³ BRASIL. **Decreto nº 482 de 14 de novembro de 1846**. Estabelece o regulamento para o registro geral das hypothecas. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DIM&numero=482&ano=1846&ato=7f40TP35UNFRVTdec>. Acesso em: 15 jan. 2024.

¹³⁴ BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 15 jan. 2024.

¹³⁵ VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna**: um estudo de história do Direito Brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 235-237.

desenvolvimento histórico, revelando assim a mutabilidade inerente às concepções jurídicas de propriedade.

Ainda consoante Laura Beck Varela¹³⁶, a origem da sesmaria, um mecanismo jurídico de apropriação da terra baseado no dever de cultivo e sujeito à revogação pela Coroa, remonta à Lei Agrária, de Dom Fernando I em 1375. Esta lei surgiu como resposta à crise provocada pela Grande Peste de 1348, evidenciando uma estratégia de mitigação das consequências demográficas e de abastecimento da época. Com a passagem do tempo e as transformações sociais em Portugal, esse princípio foi integrado às Ordenações do Reino, mantendo-se o imperativo do cultivo. Ao ser transplantado para o Brasil colonial, o regime das sesmarias adaptou-se às necessidades de um modelo econômico baseado no latifúndio e na escravidão, incorporando, além do cultivo, condições como a posse de escravos e a construção de engenhos e fortificações.

Contrapondo-se a esta legislação, emergiu a prática dos apossamentos, representando uma forma de ocupação de terras devolutas que a Lei de 1850¹³⁷ buscava regularizar. A realidade fundiária no Brasil do século XIX era marcada por um panorama onde a titularidade jurídica da propriedade raramente correspondia a uma posse exclusiva e absoluta, refletindo a complexidade e as discrepâncias do direito fundiário da época.

Por volta de 1840, durante o reinado de Dom Pedro II, o Brasil iniciou uma significativa modernização em suas atividades industriais, comerciais e agrícolas; com o intuito de apoiar esse desenvolvimento, um sistema de crédito sólido era necessário para financiar grandes empreendimentos.¹³⁸ Foi nesse contexto que a criação do Registro Geral de Hipotecas, estabelecido pela Lei Orçamentária nº 317¹³⁹,

¹³⁶ VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna**: um estudo de história do Direito Brasileiro. p. 235-237.

¹³⁷ BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro, RJ: Imperial [1850]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹³⁸ DOBB, Maurice Herbert. **Teorias do valor e distribuição desde Adam Smith**. São Paulo: Martins Fontes, 1973. p. 296.

¹³⁹ BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843**. Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm. Acesso em: 13 jan. 2024.

emergiu como uma solução, na medida em que ofereceu um mecanismo pelo qual os imóveis, tanto urbanos quanto rurais, poderiam ser usados como garantia para transações econômicas.¹⁴⁰

A história do registro de propriedades também inclui o chamado Registro do Vigário, estabelecido pela Lei Imperial nº 601/1850¹⁴¹ e regulamentado pelo Decreto Imperial nº 1.318/1854¹⁴². O sistema, embora representasse um esforço inicial de cadastro, baseava-se apenas em declarações unilaterais de posse e não determinava o direito à propriedade de fato.¹⁴³

Ao passo que na doutrina registral a Lei de Terras tem relevância lateral, no âmbito da história do direito é tratada como grande avanço. Veja-se consoante Varela¹⁴⁴:

Finalmente, é em setembro de 1850 que se promulga a Lei nº601, conhecida como "Lei de Terras", verdadeiro marco na história da propriedade privada brasileira. Substitui por mais de meio século como única legislação reguladora da apropriação territorial no direito brasileiro. A Lei de Terras procurará, fundamentalmente, conferir um estatuto jurídico à propriedade privada, adequando-a às novas exigências econômicas, além de fomentar a colonização. Para tanto, institui a formalidade do registro, conceitua terras devolutas, proibindo sua aquisição de outro modo que não fosse a compra (atendida a exigência do preço mínimo), e prevê a criação de uma Repartição Geral das Terras Públicas, encarregada, nas palavras da Lei, de "dirigir a medição, divisão e *descripção* das terras devolutas, e sua conservação, de *fiscalisar* a venda e a distribuição *dellas*, e de promover a *colonisação* nacional e estrangeira". A necessidade de conceituar e demarcar as terras devolutas, prioridades que

¹⁴⁰ BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843**. Fixando a Despeza e orçando a Receita para os exercicios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm. Acesso em: 13 jan. 2024.

¹⁴¹ BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro, RJ: Imperial [1850]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁴² BRASIL. **Decreto nº 1318, de 30 de janeiro de 1854**. Manda executar a Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. Rio de Janeiro, RJ: Imperial [1854]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/decreto/1851-1899/D1318.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁴³ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Coleção Direito Imobiliário. Vol. I. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p.172.

¹⁴⁴ VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do Direito Brasileiro**. p. 134-138.

transparecem na leitura do texto legal, decorrem do projeto governamental de colonização do território. A vinda de colonos livres - alternativa à mão-de-obra escrava - seria precisamente financiada pela venda das ditas terras devolutas. A preocupação com a questão da colonização transparece já em diplomas legais anteriores à Lei de 1850, como a Lei nº 514 de 28 de outubro de 1848, pela qual o poder central concedia a cada província seis léguas em quadro de seu território de terras devolutas para a colonização, sendo vedada a utilização de mão-de-obra escrava. Outras medidas, como o pedido de informações do Governo, em 6 de março de 1854, a todos os empregados a serviço da colonização, solicitando-lhes sugestões e relatos a respeito do assunto", a elaboração das "Instruções para a Introdução de Imigrantes" 18 de setembro de 1858, de autoria do Marquês de Olinda, e o regulamento de 1867, bem como a criação, em 1861, do Ministério da Agricultura, Comércio e Obras Públicas, revelam os esforços do governo na consecução dos objetivos colonizadores. Até o final do séc. XIX os discursos parlamentares associam o aumento da produtividade agrícola à substituição do elemento servil pelo colono livre e à estrutura da pequena lavoura. Lígia Osório Silva sintetiza os interesses que nortearam a promulgação da Lei de Terras: "Em 1850, o Brasil acabaria por curvar-se ante os interesses da política econômica inglesa. Por outro lado, internamente, o florescimento da economia cafeeira no Centro-Sul e a solidificação da base sócio-política do regime monárquico, nucleada no Partido Conservador, propiciaram a continuidade do processo de consolidação do Estado nacional. A adoção da lei de 1850 estava relacionada com essas duas ordens de fatores. Deveria representar um papel fundamental no processo de transição do trabalho escravo para o trabalho livre, aberto com a cessação do tráfico e, ao mesmo tempo, dar ao Estado imperial o controle sobre as terras devolutas que desde o fim do regime de concessão de sesmarias vinham passando de forma livre e desordenada ao patrimônio particular.

A Lei nº 1.237, sancionada em 24 de setembro de 1864¹⁴⁵, inseriu-se em um contexto histórico marcado por profundas reflexões acerca das práticas e legislações hipotecárias no Brasil, culminando em uma reforma legislativa significativa com o intuito de revitalizar o crédito imobiliário. Esta reforma legislativa visava transformar a propriedade imobiliária em um "capital vivo", capaz de garantir dívidas

¹⁴⁵ BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 15 jan. 2024.

e, por conseguinte, estimular a geração de riqueza tanto no âmbito público quanto privado. Esse movimento de reforma emergiu da percepção de que a agricultura brasileira, então sobrecarregada por dívidas com altos juros, necessitava de um sistema que permitisse aos proprietários de terras condições mais favoráveis de crédito, utilizando seus imóveis como garantias eficazes.¹⁴⁶

A inadequação do sistema de registro de hipotecas anterior, implementado desde 1843, era patente¹⁴⁷. Este sistema falhou em prover a segurança necessária aos investidores devido à falta de garantias tangíveis de reembolso e a uma série de práticas que obscureciam a transparência e legitimidade das transações hipotecárias. A prevalência de hipotecas ocultas, a inexistência dos princípios de especialidade e publicidade, e as frequentes negações injustas de dívidas por parte dos devedores — algumas das quais formalizadas por instrumentos públicos — ressaltavam a urgência de uma reforma legislativa capaz de oferecer uma fundação mais sólida para as garantias hipotecárias e transações imobiliárias.

Em resposta a essas demandas, a Lei nº 1.237/1864¹⁴⁸ emergiu como um marco na legislação, expandindo consideravelmente o alcance do Registro Hipotecário para abarcar a transcrição de títulos de propriedade em transações *inter vivos* e a constituição de direitos reais limitados sobre os imóveis. Essa inovação legislativa buscou erradicar a venda clandestina e impedir a ocorrência de múltiplas alienações do mesmo imóvel, fortalecendo assim a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Embora a lei não tornasse o registro obrigatório, ela estabelecia que a alienação efetiva de um bem estaria condicionada à sua transcrição, incentivando a formalização das transações e assegurando a clareza da titularidade da propriedade.

Adicionalmente, a Lei nº 1.237/1864 assentou as bases para a disciplina dos direitos reais no Brasil, distinguindo-se das práticas anteriores baseadas predominantemente no Direito Romano Justinianeu e nas Ordenações Filipinas, que

¹⁴⁶ REGISTRO DE IMÓVEIS. Registro de Imóveis do Brasil: **há 180 Anos Registrando os Sonhos dos Brasileiros**. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/180anos/linha-do-tempo>. Acesso em: 09 abr. 2024.

¹⁴⁷ VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna**: um estudo de história do Direito Brasileiro. p. 172.

¹⁴⁸ BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 15 jan. 2024

pouco abordavam o tema. Sob o novo marco legal, os direitos reais limitados passaram a necessitar de transcrição para serem oponíveis a terceiros, aproximando o Brasil, em certa medida, do sistema alemão de registro de propriedades.

A ênfase da reforma hipotecária nas “Falas do Trono”¹⁴⁹ de Dom Pedro II, quando o tema foi abordado repetidamente, evidencia a alta prioridade atribuída à modernização e eficácia do sistema de crédito imobiliário no Brasil. A incorporação de elementos de sistemas estrangeiros de registro e publicidade imobiliária na concepção da Lei nº 1.237, reflete um esforço deliberado de adaptar as melhores práticas internacionais à realidade brasileira, visando estabelecer um regime jurídico que proporcionasse uma base segura e confiável tanto para a alienação de propriedades quanto para a constituição de garantias hipotecárias.

Com a promulgação da República em 1889, novas legislações foram necessárias para adaptar o sistema de Registro de Imóveis à realidade política do país. Assim, o Decreto nº 169-A de 1890¹⁵⁰ e o Decreto nº 370 de 1890¹⁵¹ surgiram como atualizações importantes ao refletir os novos tempos; cita-se, por exemplo, a exclusão da propriedade de escravos do registro hipotecário, em consonância com a abolição da escravidão.

Em seguida, com o advento do Código Civil de 1916¹⁵², marco na história do Registro de Imóveis no Brasil, instituiu-se que a aquisição da propriedade imobiliária só se efetivará com a transcrição do título de transferência no Registro de

¹⁴⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. p.185 e ss.

¹⁵⁰ BRASIL. **Decreto nº 169 A, de 19 de janeiro de 1890**. Substitue as leis n. 1.237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3.272 de 5 de outubro de 1885. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D169-A.htm>. Acesso em: 12 jan. 2024.

¹⁵¹ BRASIL. **Decreto nº 370 de 02 de maio de 1890**. Manda observar o regulamento para execução do decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, que substituiu as leis n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3272 de 5 de outubro de 1885, e do decreto n. 165 A de 17 de janeiro de 1890, sobre operações de crédito móvel. Rio de Janeiro, RJ: Imperial [1890]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D370.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁵² BRASIL. Código Civil. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm>. Acesso em: 15 jan. 2024.

Imóveis, o que conferiu ao procedimento um caráter constitutivo de direito e acarretou a segurança jurídica das transações imobiliárias.¹⁵³

Durante o século XX, vários decretos e legislações continuaram a aperfeiçoar o sistema. O Decreto nº 18.542 de 1928¹⁵⁴, por exemplo, regulamentou minuciosamente os Registros Públicos, ao introduzir princípios importantes, tal qual o da continuidade. Além disso, os Decretos nº 4.857¹⁵⁵ e 5.318¹⁵⁶ trouxeram atualizações significativas, ao acompanhar as mudanças na sociedade e as necessidades da população.

Prosseguindo com a análise da evolução do Registro de Imóveis no Brasil, constata-se que a promulgação da Lei nº 6.015/1973¹⁵⁷, atual Lei dos Registros Públicos, foi um marco relevante ante seu intento de organizar os registros de todos os atos jurídicos significantes na vida de uma pessoa, ao englobar desde o nascimento até a morte, além de incluir todos os negócios imobiliários. Essa lei representou um avanço considerável na sistemática de registros, trazendo maior organização e eficiência.

Um aspecto particularmente inovador introduzido pela atual Lei dos Registros Públicos foi o conceito do *fólio real*. Esta inovação consistia na criação de uma página específica para cada imóvel no registro, iniciada a partir do ato de sua matrícula. Essa página passou a concentrar todos os atos relacionados à propriedade daquele imóvel, representando uma mudança significativa em relação ao método anterior, denominado de *fólio pessoal*, em que os registros eram feitos em livros

¹⁵³ REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Registro de imóveis**: há 180 anos registrando os sonhos dos brasileiros. Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/180anos/linha-do-tempo>>. Acesso em: 12 jan. 2024.

¹⁵⁴ BRASIL. **Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928**. Approva o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros publicos estabelecidos pelo Codigo Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/d18542.htm>. Acesso em: 12 jan. 2024.

¹⁵⁵ BRASIL. **Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939**. Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d4857.htm>. Acesso em: 12 jan. 2024.

¹⁵⁶ BRASIL. **Decreto nº 5.318 de 29 de fevereiro de 1940**. Faz alterações de redação no Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d5318.htm>. Acesso em: 12 jan. 2024.

¹⁵⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 12 jan. 2024.

volumosos, organizados em séries de acordo com a natureza dos negócios registrados.¹⁵⁸

A introdução do *fólio real* marcou o início de uma era de eficiência registral aprimorada no Brasil¹⁵⁹. Essa mudança não apenas facilitou a gestão e a consulta dos registros, mas também aprimorou a entrega de informações aos usuários e ao país, além de contribuir significativamente para a formação de estatísticas mais precisas e confiáveis. Esse avanço foi um passo fundamental na direção dos atuais níveis de eficiência e organização que caracterizam o sistema de Registro de Imóveis no Brasil.

Em 1988, o Brasil passou por um processo de redemocratização, resultando na Constituição Federal, que assegurou direitos fundamentais aos brasileiros e estabeleceu a conformação dos Serviços Notariais e de Registro em seu artigo 236, assegurando a essência pública, mas com a prestação em caráter privado, mediante concursos públicos de provas e títulos.¹⁶⁰

¹⁵⁸ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis** – Comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 10 -11.

¹⁵⁹ Com o objetivo de ilustrar o histórico do tema, Afrânio de Carvalho apresentou a seguinte passagem crítica em sua obra clássica: “a adoção do fólio real, frustrada na primeira versão da Lei, vingou finalmente na segunda, que reuniu no chamado ‘Registro Geral’ os livros que haviam ficado [fora] dele, consumando, assim, a tentativa por mim feita em dois projetos anteriores. Não se logrou, contudo, passar da ideação à execução, porque o modelo, apresentado em branco na primeira versão da Lei, assim continuou na segunda, à espera da republicação integral do texto, testemunha de que não houve estudo prévio de assunto tão importante. Talvez devido à dificuldade de elaborar de pronto um modelo adequado a escrituração colunar ‘por extrato’ das declarações essenciais do título, trocou-se essa maneira tradicional de inserção dele no livro, graças à qual o nosso sistema é conhecido como de ‘inscrição’, pela mais cômoda ‘forma narrativa’, embora esta haja de ser necessariamente extratada. Abandonou-se igualmente a antiga numeração dos assentos, que facilita identificar qualquer deles dentro de um elenco numeroso, preferindo-se a sua sinalização literal, seguida de números. Além do desdobramento do livro, aceitável em cartórios de grande movimento para aliviar o acúmulo de serviço mediante a sua realização simultânea por mais de um escrevente, admitiu-se também a sua substituição por fichas, destinadas à escrituração mecanizada (parágrafo único do art. 173). Com esta segunda franquia criou-se desnecessariamente um risco constante para os direitos inscritos, porque, de um lado, as fichas se desgastam celereamente no manuseio diário e, de outro, se prestam a extravio, casual e fraudulento, bastando lembrar, a propósito deste último, que, preenchíveis à máquina pelo registrador, são também autenticáveis pela rubrica dele, que assim tem um domínio absoluto sobre a escrituração, podendo, quando desonesto, substituir qualquer delas sem deixar o menor vestígio da fraude.” CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. p. 10-11.

¹⁶⁰ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 12 jan. 2024.

Para regulamentar a disposição constitucional, foi editada a Lei nº 8.935/1994, conhecida como Lei dos Notários e Registradores¹⁶¹, que reforçou a responsabilidade do Poder Judiciário na fiscalização¹⁶² dos serviços e na realização dos certames para a seleção dos profissionais. A lei também enfatizou o compromisso desses serviços em garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, elementos essenciais para a confiabilidade e o bom funcionamento do sistema de registros no Brasil.

Em 2002 entrou em vigor o novo Código Civil brasileiro, Lei nº 10.406, que manteve a sistemática de título e modo e a regra do caráter constitutivo registral, conforme estabelecido nos artigos 1.227 e 1.245 do referido diploma.¹⁶³

Nos últimos anos, as bases registras imobiliárias continuaram a evoluir gradualmente no país, com ênfase em parâmetros de acessibilidade e estruturação eletrônica. Diversas leis são atinentes ao tema, processo iniciado com a Lei nº 11.997/09¹⁶⁴, perpassando para a previsão legal do Operador Nacional do Sistema em 2017, por meio da Lei nº 13.465¹⁶⁵, e, mais recentemente, a criação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), por meio de alterações na Lei nº 6.015/73 promovidas pela Lei nº 14.382/22¹⁶⁶. Essas mudanças refletem o compromisso contínuo do Brasil em aprimorar seu sistema de registro de imóveis.

¹⁶¹ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm>. Acesso em: 13 jan.2024.

¹⁶² O Conselho Nacional de Justiça também fiscaliza os notários e registradores no Brasil, a partir da Emenda Constitucional 45/04.

¹⁶³ BRASIL. Código Civil Brasileiro. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

¹⁶⁴ 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 e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 15 jan. 2024.

¹⁶⁵ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 15 jan. 2024

¹⁶⁶ BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm>. Acesso em: 15 jan. 2024

2.1.2 Regime jurídico

Desde que são previstos no artigo 236 da Constituição Federal de 1988¹⁶⁷, os serviços notariais e de registro no país gozam de interpretação de regime jurídico baseado na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

Nessa esteira, a atividade registral imobiliária no Brasil¹⁶⁸ possui uma natureza jurídica singular, configurando-se como uma função pública jurídica, embora executada no âmbito privado.

Essa função não deve ser confundida com o serviço público material nem com cargos públicos efetivos. Trata-se de uma função pública delegada, que é atribuída a pessoas naturais, selecionadas por meio de rigorosos concursos públicos de provas e títulos. A seleção desses profissionais segue uma ordem de classificação criteriosa, garantindo a idoneidade e a capacidade técnica necessárias para o exercício destas funções¹⁶⁹.

Em termos de gestão administrativa, os delegatários não estão sujeitos a vários institutos comuns no regime de servidores públicos. Por exemplo, eles não

¹⁶⁷ Destaca-se, no plano da historicidade, que a atividade notarial e de registro no Brasil não havia sido objeto constitucional até 1967. Nessa esteira, a Constituição Federal de 1967, em sua versão original, tratava principalmente de aspectos procedimentais e de competência legislativa relacionados a notas e registros públicos, seguindo um modelo semelhante ao da Constituição de 1934. A União era responsável por legislar sobre o assunto (artigo 8º, XVII, "e"), e a Constituição previa a possibilidade, mas não a obrigatoriedade, de efeitos civis para casamentos religiosos (artigo 167, §§ 2º e 3º). Contudo, duas emendas constitucionais introduziram mudanças significativas e contrastantes no sistema de serviços notariais e de registro, anteriormente conhecidos como serventias extrajudiciais. A primeira, a Emenda nº 7 de 1977, proposta durante um recesso parlamentar e sob as prerrogativas do Ato Institucional nº 5 de 1968, visava à estatização desses serviços (artigo 206), mas dependia de legislação complementar para sua efetivação. Essa estatização, no entanto, nunca foi concretizada. A Emenda nº 22 de 1982, promulgada com o Congresso Nacional em funcionamento, reverteu essa direção. Essa emenda restabeleceu o caráter privado dos serviços extrajudiciais e exigiu concursos públicos para provimento dessas funções (artigos 206 a 208). Finalmente, a Constituição de 1988, enquanto mantinha a prestação privada desses serviços (artigo 236), introduziu um regime jurídico único, exigindo concurso público para ingresso na atividade notarial e de registro e estabelecendo a fiscalização pelo Poder Judiciário. Assim, a Constituição de 1988 consolidou um modelo distinto, combinando a prestação privada dos serviços, a seleção por concurso público e a fiscalização judicial. FERRI, Caroline Feliz Sarraf. **Os Serviços Notariais e de Registro no Brasil: Breves Estudos**. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023. p. 27-31.

¹⁶⁸ FERRI, Caroline Feliz Sarraf. **Os Serviços Notariais e de Registro no Brasil: Breves Estudos**. p. 21-62.

¹⁶⁹ BRASIL. Presidente da República. **Resolução nº 81 de 09 de junho de 2009**. Dispõe sobre os concursos públicos de provas e títulos, para a outorga das Delegações de Notas e de Registro, e minuta de edital. Brasília, DF: Presidente da República, 2009. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/104>. Acesso em: 23 abr. 2024.

passam por estágio probatório, não têm direito à aposentadoria ou pensão estatutária nos moldes dos servidores públicos, tampouco possuem direito de sindicalização profissional, direito de greve, ou garantia de irredutibilidade de ganhos ou subsídios. Essa configuração destaca a natureza particular dessa atividade dentro da estrutura administrativa brasileira. Além disso, a remuneração desses agentes é exclusivamente derivada das taxas pagas pelos usuários dos serviços, sem dependência de recursos estatais. Isso confere um caráter eminentemente privado à função, na qual os titulares são responsáveis por contratar e remunerar diretamente seus prepostos.

No que concerne à fiscalização e responsabilidade civil, a atividade notarial e de registro é submetida a uma supervisão rigorosa pelo Poder Judiciário, conforme será detalhado em tópicos seguintes. Este desempenha funções de vigilância, orientação e correição, fundamentadas em taxas estabelecidas para esses fins, vinculadas ao exercício do poder de polícia judiciário.

Em relação à responsabilidade civil do Estado por danos causados a terceiros por tabeliães e oficiais de registro no desempenho de suas funções, o Supremo Tribunal Federal estabeleceu um marco importante com o Tema 777¹⁷⁰. A Corte decidiu que o Estado é objetivamente responsável pelos atos desses agentes que resultem em danos a terceiros, impondo-se o dever de regresso contra o causador do dano em casos de dolo ou culpa, sob pena de enquadramento em improbidade administrativa. Essa decisão sublinha a seriedade e a importância da atividade notarial e de registro, bem como a necessidade de uma supervisão e responsabilização efetivas por parte do Estado.

2.1.3 Princiologia e legislação de regência

No que tange à principiologia e à regência legislativa, o registro imobiliário brasileiro necessita primeiro de sua definição como inserto em sistema de

¹⁷⁰ O Supremo Tribunal Federal discute, à luz dos arts. 37, § 6º, e 236 da Constituição Federal, a extensão da responsabilidade civil do Estado em razão de dano ocasionado pela atuação de tabeliães e notários. Debate-se ainda sobre o tipo de responsabilidade civil, se objetiva ou subjetiva, que rege a atuação dos registradores e tabeliães (Tema 777). BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Repercussão Geral no Recurso Extraordinário nº 842846**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4650160&numeroProcesso=842846&classeProcesso=RE&numeroTema=777>. Acesso em: 12 jun. 2024.

*civil law*¹⁷¹, em plano de registro de direitos¹⁷², baseado no título e modo cujos efeitos, em regra geral¹⁷³, são constitutivos e, ademais, com estrutura legislativa material civil e formal federal¹⁷⁴.

Os princípios registrais imobiliários¹⁷⁵ no direito brasileiro constituem o alicerce normativo e operacional sistêmico. Esses princípios são estabelecidos e desenvolvidos com base em fundamentos teleológicos (finalísticos) e axiológicos (valores), que orientam e regulam as atividades dos registros públicos. Embora certos princípios sejam aplicáveis especificamente a determinados tipos de registro, eles, de modo geral, fornecem orientação e estrutura para todo o sistema registral.

Entre eles, destacam-se a segurança jurídica e a fé pública, considerados pilares ou vigas mestras do sistema notarial e registral brasileiro; são categorizados como supra normativos, ou seja, transcendem as normas ordinárias, moldando o arcabouço legal de forma mais abrangente.

¹⁷¹ Nesses termos, leciona FARIA que no “[...] Brasil é adotado o *civil law*, sistema jurídico baseado em normas e leis. O *civil law*, também chamado de sistema romano-germânico, é um sistema jurídico que tem a lei como fonte imediata de direito, isto é, que utiliza as normas como fundamento para a resolução de litígios. A jurisprudência, a doutrina e os princípios também são fontes de direito, mas são secundários, pois o que prevalece são as normas escritas do ordenamento jurídico. [...] Desde os tempos da colonização, o Brasil tem na base de seu sistema jurídico o *civil law*, sendo os casos concretos julgados de acordo com a Constituição, as normas e as leis. Esse sistema jurídico tem origem no direito romano e se estabelece a partir do século XVIII, especialmente após a Revolução Francesa, com o nascimento do constitucionalismo.” FARIA, Bianca Castellar de. **Registro de Imóveis: Brasil × Estados Unidos - Comparativo sobre segurança, eficiência e custo**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023, p. 14-15.

¹⁷² Ver-se-á no capítulo 3 os planos do registro de direitos e as críticas ao modelo brasileiro que se aproxima do conceito de registro de direitos fraco, consoante as lições de Brandelli *in* BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 17-55.

¹⁷³ Excepcionalmente, o registro será declaratório no país em aquisições originárias, a exemplo da usucapião e no caso de direitos decorrentes de sucessão, inteligência dos artigos 1.238 e 1.784 do Código Civil brasileiro. BRASIL. Código Civil Brasileiro. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

¹⁷⁴ De acordo com o artigo 22, I e XXV, da Constituição Federal, compete privativamente à União legislar sobre direito civil e registros públicos. Consoante parágrafo único do dispositivo e diferentemente do esquema de competência exclusiva previsto no artigo 21, poderá a União delegar aos Estados competências para legislar sobre os temas, através de lei complementar. Entretanto, face o caráter nacional da matéria, é de premissa a uniformidade em todo o território do país. No que tange às taxas para contraprestação do serviço registral, à União compete a fixação de normas gerais e aos Estados as tabelas respectivas, conforme artigo 236, § 2º c/c artigo 24, IV.

¹⁷⁵ Sobre o tema, vide: KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (org.). **Direito imobiliário**. v. II. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

O princípio da segurança jurídica, reconhecido como fundamental no contexto do Estado Democrático de Direito e consagrado no preâmbulo da Constituição Federal do Brasil e no rol dos direitos fundamentais, visa promover a pacificação social e garantir a concretização dos direitos. No âmbito registral, a segurança jurídica manifesta-se em duas vertentes distintas: uma estática, que assegura a estabilidade política do domínio e a certeza jurídica das relações já estabelecidas, e uma dinâmica, relacionada à fluidez e à eficiência do tráfego negocial dos direitos.

Paralelamente, o princípio da fé pública¹⁷⁶, também conhecido como de presunção, permite que o Estado, por meio dos notários e registradores, atribua aos atos realizados sob sua supervisão uma presunção de certeza e verdade, reforçando, assim, a pacificação social. Os atos notariais e registrais gozam dessa presunção de veracidade, cabendo à parte que os contesta o ônus da prova em contrário¹⁷⁷. A fé pública notarial e de registro confere unidade ao sistema de presunções e fortalece a sua relevância social e política, contribuindo para a plena realização da segurança jurídica.

Sobre a função social da fé pública, leciona Ricardo Dip:

A relevância jurídica da fé pública: a autonomia do passado – realmente irrepetível – exige algum modo de testemunho qualificado para *re-presentar* os fatos pretéritos com a presunção de que ocorreram da forma testemunhada. De não ser assim, a perseverante insegurança quanto aos fatos passados não permitiria o convívio político e social. A fé pública, pois, é exigência da segurança jurídica e da paz social.¹⁷⁸

Cumprido destacar que, no tocante à publicidade registral, concebe-a não apenas como um princípio fundamental, mas também como o cerne e a essência da

¹⁷⁶ No capítulo 3, será analisada outra perspectiva do princípio da fé pública: a fé pública registral.

¹⁷⁷ A respeito da presunção de veracidade dos documentos notariais e de registro, vide artigos 405 e seguintes do Código de Processo Civil. Por ser relativa, a fé do documento cessa se for declarada judicialmente a sua falsidade, nos termos do artigo 427 do Código de Processo Civil.

¹⁷⁸ DIP, Ricardo Henry Marques. **Prudência notarial**. São Paulo: Quinta Editorial, 2012. p. 123.

função registral, perspectiva que a reconhece como o elemento primordial e a finalidade intrínseca de todo o sistema de registro público¹⁷⁹.

A preeminência da publicidade no contexto registral transcende a mera categorização como um princípio norteador; ela se manifesta como a força motriz e a justificativa fundamental para a existência dos registros públicos. A função primordial do registro público, neste contexto, é garantir que as informações relativas aos bens e direitos registráveis estejam acessíveis e disponíveis para consulta, proporcionando transparência e segurança jurídica nas transações e relações sociais, o que ressalta a importância de assegurar que as informações registradas sejam não apenas precisas e confiáveis, mas também amplamente acessíveis ao público. A acessibilidade e a transparência das informações registrais são vitais para a confiança do público no sistema de registros e, por extensão, para o bom funcionamento do comércio e da ordem jurídica.

Assim, pode-se afirmar que a publicidade registral desempenha um papel duplo: serve tanto como um princípio orientador que molda a operacionalização do sistema registral, quanto como o objetivo fundamental desse mesmo sistema.

A respeito dos princípios fundamentais que norteiam a atividade registral, destaca-se os a seguir relacionados¹⁸⁰:

a) Princípio da Territorialidade¹⁸¹: este princípio determina que os registros públicos possuem uma competência territorial definida, denominada

¹⁷⁹ Nessa esteira, Matuszewski indaga: “E qual é a função do registro imobiliário? Para que nasceram os registros imobiliários ao redor do mundo? Pode-se dizer que a função primordial do registro imobiliário é a publicidade. É ser um repositório das informações referentes a transações imobiliárias de um determinado território. A publicidade registral é mais que um princípio, é o próprio objeto da função registral, a razão de ser de todo o registro público, a base em que se apoiam todos e cada um dos princípios registrais.” MATUSZEWSKI, Lorrueane. **Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça**: uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir da comparação de sistemas registrais imobiliários. Belo Horizonte: Casa do Direito, 2022. p. 31-32

¹⁸⁰ O detalhamento principiológico do registro imobiliário brasileiro é objeto de diversas obras, das quais se destacam: DIP, Ricardo. **Registro de imóveis**: princípios. Tomo I. Descalvado: Editora PrimVs, 2017; DIP, Ricardo. **Registro de imóveis**: princípios. Tomo II. Descalvado: Editora PrimVs, 2018; DIP, Ricardo. **Registro de imóveis**: princípios. Tomo III. Descalvado: Editora PrimVs, 2019.

¹⁸¹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – art 169**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

circunscrições. Isso significa que um imóvel situado em determinada área geográfica deve ser registrado no cartório correspondente a essa localidade;

b) Princípio da Instância ou Rogação¹⁸²: segundo este princípio, com exceções pontuais, os registros são efetuados apenas mediante solicitação do interessado;

c) Princípio da Inscrição¹⁸³: este princípio é particularmente relevante no registro de imóveis. A inscrição - ou registro - é o ato que confere operatividade à fluência negocial dos direitos. A inscrição pode ter natureza constitutiva, declarativa, preventiva, integrativa, translativa ou extintiva. Este princípio é a base da máxima da afirmação “quem não registra não é dono”;

d) Princípio da Prioridade¹⁸⁴: estabelece que o primeiro a apresentar um título para registro (considerando a ordem protocolar) tem prioridade no registro, respeitando-se os interesses coincidentes;

e) Princípio da Especialidade¹⁸⁵: exige detalhamento preciso das partes envolvidas, do bem e do negócio jurídico, para assegurar a identificação correta e evitar ambiguidades;

¹⁸² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – art 13 e 127**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁸³ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – art 167 e 169**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024. Artigos 167 e 169 da Lei n. 6.015 e artigo 1.245, § 1º, do Código Civil.

¹⁸⁴ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Artigos 174 e 182 usque 186**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁸⁵ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Art. 176,22 e 225**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

f) Princípio da Continuidade¹⁸⁶: este princípio assegura que o histórico registral do imóvel deve apresentar uma sequência lógica e ininterrupta de eventos e mudança;

g) Princípio da Disponibilidade¹⁸⁷: oriundo do direito privado¹⁸⁸, estabelece que apenas o titular de um bem tem a capacidade de dispor dele;

h) Princípio da Concentração¹⁸⁹: reforçado pela Lei nº 13.097 de 2015¹⁹⁰, determina que todas as informações pertinentes ao imóvel ou aos direitos do titular devem estar registradas na matrícula correspondente¹⁹¹;

¹⁸⁶ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Artigos 195, 196 197, 222, 223, 225, 228, 229 e 237. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁸⁷ BRASIL. Código Civil Brasileiro. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Art. 1.228. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.; BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Artigos 172, 196, 225, 227, 228, 236 e 237. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁸⁸ O brocardo latino “*Nemo dat quod non habet*” é a expressão originária do direito romano.,

¹⁸⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Artigo 246. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024..

¹⁹⁰ 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 [...] e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁹¹ Sobre dito princípio, destaca-se por seu valor inaugural e também para análise da historicidade do tema no Brasil as seguintes lições de João Pedro Lamana Paiva e Décio Antônio Erpen: “Tem-se apregoado que, adotando-se o sistema tabular, deve ele ser completo. A matrícula (fólio real), em substituição às inscrições de cunho pessoal e cronológico, deve ser tão completa que dispense diligências outras, até criar-se a cultura da segurança jurídica. O artigo 167, da Lei 6.015/73, pode ser considerado exaustivo por alguns. Todavia, o apego a essa conclusão não enriquece o sistema, também porque o artigo 246, da mesma Lei, permite ilações no sentido de se dar elasticidade ao comando legal. Assim, a nosso ver, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constrictivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida. Cresce, de outro lado, o confisco de áreas utilizadas para cultura de vegetais psicotrópicos, quando, na sentença criminal, são confiscadas as propriedades. Como promover-se a comunicação à comunidade? Um simples edital prestar-se-ia para tal fim? Pensamos que não, também em homenagem ao princípio da concentração, porque há uma mutação subjetiva do titular do domínio,

i) Princípio da Unitariedade (unicidade) matricial¹⁹²: segundo este princípio, cada imóvel deve corresponder a uma única matrícula e vice-versa, garantindo a clareza e precisão dos registros.

No que diz respeito à legislação de regência da atividade registral imobiliária no Brasil, classifica-se para fins elucidativos em: institucional, procedimental básica, relacional e material.

que passa a ser o Poder Público. Em caso de alienação para outro proprietário, se não inscrito o ato confiscatório, haveria quebra à corrente dos proprietários. Um terceiro de boa-fé poderia ser atingido. Sabe-se que dois são os órgãos de publicidade: os específicos e os precários. Nos precários, inclui-se a Imprensa Oficial para publicação de atos do governo, incluindo alguns que digam respeito a imóveis. Aí a perplexidade porque, sabe-se, o povo não tem acesso, nem vocação, para ler a Imprensa Oficial. Mas extrai-se da publicação dos atos a ficção de conhecimento. Seria o caso de, quando se referisse a imóveis, ser tida como necessária a dupla publicidade para evitar que se gerem injustiças. Isso o nosso sistema já adotou, isoladamente, é verdade. Não se pode consagrar uma ficção legal como instrumento de injustiças, em especial quando as publicações pela imprensa possuem caráter fugaz: Lê-se - quando se lê -, mas não se armazena; não se arquiva na mente. Hoje as autoridades financeiras, além do decreto de indisponibilidade, que seria satisfatório, promovem comunicação às Corregedorias da Justiça para ciência dos Registradores. Assim, está a admitir que a publicação pela Imprensa Oficial não é satisfatória. Como não o é. Mas, legalmente, o edital teria cunho satisfativo. Se o Registro Imobiliário constitui-se no único mecanismo confiável para noticiar-se à comunidade o que lhe pode ser oponível, mister que o mesmo seja completo, ágil, seguro e universal, similar a uma Encíclica Papal: *urbi et orbi*. Muito interessante seria a conjugação de dados referentes ao bem e a seu titular, daí porque elogiável a exigência legal que manda anotar eventuais inibições ao titular de direitos sobre a coisa. O curador, em caso de interdição, deveria promover, de ofício, as devidas averbações. Assim, como fundamento legal do princípio da concentração, temos o artigo 167, II, item 5, combinado com o artigo 246, ambos da Lei 6.015/73 [...]. Na 2ª Jornada Ibero-Americana de Derecho Registral, efetivada em Cuba, de 16 a 19.05.2001, a delegação brasileira deu especial importância ao princípio da concentração, merecendo destaque na Relatoria final, onde se fez consignar a seguinte passagem: 'Estudiar la propuesta del Delegado Brasileño con relación al principio de la Concentración de los Actos Administrativos y Judiciales de manera que estén contenidos en el Folio Real a fin de peseer una verdadera historia de la finca.' Este princípio afirma, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Todos os fatos e atos que possam implicar alteração jurídica do bem, mesmo em caráter secundário, mas que possam ser oponíveis, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida e contra o próprio ordenamento jurídico." LAMANA PAIVA, João Pedro; ERPEN, Décio Antônio. **Princípios do Registro Imobiliário Formal**. Congresso Brasileiro das Entidades de Notas e Registros. Salvador: Instituto Brasileiro de Registro Imobiliário do Brasil, 2003. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/PRINCÍPIO_DA_CONCENTRAÇÃO_CONAMI_GRAMADO_2010%20-%20site.pdf>. Acesso em: 01 abril 2024.

¹⁹² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Art. 176.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

Institucionalmente, com fulcro no artigo 236 da Constituição, a legislação que regula a atividade é, especificamente: Lei nº 8.935/1994¹⁹³ e Lei nº 10.169/00¹⁹⁴.

A Lei nº 8.935 de 1994 é o regulamento do disposto no artigo 236, § 1º da Constituição Federal, ou seja, trata da regulação da atividade notarial e de registro, da disciplina da responsabilidade civil e criminal dos que a exercem e da fiscalização dos seus atos pelo Poder Judiciário.

Nesse diploma, consta que os serviços notariais e de registro são destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos e que os tabeliães e oficiais de registro são profissionais do direito¹⁹⁵ dotados de fé pública, em razão da delegação necessariamente antecedida de concurso público. Para atuarem, os notários e registradores podem contratar prepostos pelo regime geral trabalhista, escolhendo dentre eles os seus substitutos. Devem observar diversos deveres, como atender os usuários com urbanidade, eficiência e presteza, além de fiscalizarem os tributos incidentes. Não podem instalar sucursais nem exercer advocacia ou qualquer outra função pública, salvo mandato eletivo, devendo se afastar da atividade a partir da diplomação. Estão sujeitos à responsabilidade civil e administrativa, bem como a criminal e individualizada.

A delegação, por sua vez, é extinta no caso de morte, aposentadoria facultativa, invalidez, renúncia ou perda de delegação, conforme artigo 39 da Lei dos Notários e Registradores. É também a Lei nº 8.935¹⁹⁶ que enumera os requisitos para ser notário ou registrador no país. Sobre o tema, especifica Souza¹⁹⁷ que, em

¹⁹³ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁹⁴ BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000**. Regula o §2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁹⁵ Muito embora a exceção do § 2º do artigo 15 da Lei n. 8.935/94 permita que profissionais que não sejam bacharéis em direito, mas que já tenham mais de dez anos de exercício em alguma serventia notarial e registral, se candidatem e participem do concurso público.

¹⁹⁶ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

¹⁹⁷ RIBEIRO DE SOUZA, Eduardo Pacheco. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). **Os Serviços Notariais e Registrais no Brasil**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/os-servicos-notariais-e-registrais-no-brasil>. Acesso em: 23 abr. 2024

atendimento ao comando constitucional, o acesso às funções notariais e de registro é obtido mediante aprovação em concursos públicos que avaliam tanto as provas quanto os títulos dos candidatos. Esses processos seletivos são organizados sob a égide do Poder Judiciário¹⁹⁸, envolvendo a colaboração de várias entidades de relevância, incluindo a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), representantes do Ministério Público, além de um notário e um registrador, como preconiza o artigo 15 da Lei nº 8.935.

Para se qualificar à delegação dessas atividades, os interessados devem, além de obter êxito no referido concurso público, preencher um conjunto de pré-requisitos essenciais: possuir nacionalidade brasileira, seja por nascimento ou naturalização; estar em pleno gozo dos direitos civis; ter cumprido com as obrigações militares e eleitorais, no caso dos homens; apresentar diploma de bacharel em Direito; e exibir uma conduta pessoal e profissional que seja condizente com as responsabilidades inerentes ao exercício dessas funções públicas.

A Lei nº 8.935, em seu artigo 15, parágrafo 2º, apresenta uma exceção significativa quanto à exigência de formação em Direito. Essa disposição legal permite que indivíduos sem o diploma de bacharel em Direito que tenham dedicado pelo menos dez anos de trabalho efetivo em serviços notariais ou de registro até a data de publicação do primeiro edital do concurso, possam candidatar-se. Apesar de a lei reconhecer notários e registradores como profissionais do Direito, conforme estabelece o artigo 3º, essa concessão especial visa reconhecer e valorizar a experiência prática longeva e dedicada desses profissionais nos respectivos campos de atuação.

Entretanto, levanta-se uma questão crítica sobre a dispensa da formação jurídica formal para esses cargos, dada a complexidade e a importância das funções desempenhadas por esses profissionais na garantia da segurança jurídica e na prevenção de litígios. Argumenta-se que a manutenção da integridade e da competência profissional poderia ser melhor assegurada mantendo-se o requisito do

¹⁹⁸ O Conselho Nacional de Justiça regulamentou em âmbito nacional os certames através da Resolução n. 81/2009.

bacharelado em Direito como condição imperativa, especialmente considerando a natureza interpretativa e decisória de suas atribuições¹⁹⁹.

Ademais, ressalta-se que dois terços das vagas disponíveis são destinados aos novos entrantes por meio de concurso público de ingresso, enquanto o terço restante é reservado para certames de remoção, que se destinam aos titulares que já exercem as funções há mais de dois anos no respectivo Estado da federação, ambos os processos mediante provas e títulos, consoante jurisprudência do Supremo Tribunal Federal²⁰⁰.

No que diz respeito à Lei nº 10.169²⁰¹, trata-se de lei geral nacional de emolumentos, a qual fixa bases uniformes nacionais; contudo, em cada Estado, em razão da sua legislação, os valores dos serviços são diferentes, devendo ser observada a tabela respectiva.

As normas comuns nacionais previstas na lei federal são: os emolumentos devem estar expressos em tabelas, as quais devem ser afixadas nos serviços; cada tipo de ato deve ter valor específico; há emolumentos para atos que possuem conteúdo financeiro e para os atos que não possuem; não podem ser cobrados em percentual sobre o negócio jurídico; os valores devem corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados; os atos de correção por erros imputados à serventia não podem ser cobrados.

Em função dessas normas, o valor de uma certidão é diferente do valor de um registro; e o valor de uma escritura de declaração (sem conteúdo financeiro) é diferente de uma escritura de compra e venda (com conteúdo financeiro). Também é

¹⁹⁹ No mesmo sentido, é a opinião de Bianca Castellar de Faria. FARIA, Bianca Castellar de. **Registro de Imóveis: Brasil × Estados Unidos - Comparativo sobre segurança, eficiência e custo.** p. 43.

²⁰⁰ O STF decidiu na Ação Declaratória de Constitucionalidade (ADC) 14, julgada em setembro de 2023, que é inconstitucional a Lei n. 10.506/2002, a qual alterou o artigo 16 da Lei n. 8.935/94, definindo, portanto, que para ingresso ou remoção na atividade são necessárias provas e títulos. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Declaratória de Constitucionalidade n. 14.** Origem: DF - Distrito Federal. Relatora: Min. Rosa Weber. Relator do último incidente: Min. Flávio Dino (ADC-ED). Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=2415705>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁰¹ BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.** Regula o §2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidente da República [2017]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

em razão da Lei Federal que as leis estaduais estabelecem faixas de valores para incidirem os respectivos emolumentos.

Apesar de serem devidos os seus valores, por questões mormente vinculadas à cidadania, há alguns atos gratuitos e outros que, por meio de lei federal ou estadual, estão sujeitos a reduções. Vale ressaltar que as isenções e reduções de emolumentos somente ocorrem se houver lei específica (estadual ou federal) autorizando, uma vez que, por se tratarem de tributos, seguem as normas gerais do direito tributário (artigo 150, § 6º da Constituição Federal e artigo 176 do Código Tributário Nacional) ou quando se tratarem de imunidades, previstas na própria Constituição. No registro de imóveis, todos os atos de regularização fundiária de interesse social são gratuitos, por exemplo consoante Lei nº 13.465/17²⁰².

Procedimentalmente e de forma fundamental, a Lei dos Registros Públicos²⁰³ ordena a atividade registral no país, que será destacada no item seguinte à operação dos registros.

De forma relacional, há farta legislação incidente sobre a atividade, a exemplo do diploma processual civil e o tributário nacional; diversas legislações desempenham papéis centrais na regulamentação e orientação das atividades e procedimentos relacionados. Entre as principais leis que estruturam e influenciam o sistema registral imobiliário, destacam-se as seguintes:

a) Lei nº 4.591/64²⁰⁴: estabelece normas referentes a condomínios e incorporações imobiliárias;

²⁰² BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...] e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 22 abr. 2024

²⁰³ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁰⁴ BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

- b) Lei nº 6.766/79²⁰⁵: dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
- c) Lei nº 10.257/2001²⁰⁶ (Estatuto da Cidade): fornece diretrizes para a política urbana, visando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- d) Lei nº 10.267/2001²⁰⁷: institui normas para o georreferenciamento de imóveis rurais, contribuindo para a precisão e a clareza nas informações registrais e cartográficas;
- e) Lei nº 9.514/97²⁰⁸: institui o Sistema de Financiamento Imobiliário, um marco regulatório importante para o setor de financiamento de imóveis do país;
- f) Lei nº 10.931/04²⁰⁹: aborda normas relativas ao sistema de financiamento imobiliário, securitização de créditos imobiliários, entre outros aspectos do financiamento no setor imobiliário;
- g) Lei nº 4.504/64²¹⁰ (Estatuto da Terra): regula o uso, ocupação e relações fundiárias no Brasil, sendo fundamental para a política agrária e gestão de terras rurais;

²⁰⁵ BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁰⁶ BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁰⁷ BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁰⁸ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁰⁹ BRASIL. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²¹⁰ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

h) Lei nº 6.404/76²¹¹: vinculada ao mercado financeiro imobiliário, ou seja, sociedades por ações;

i) Lei nº 8.934/94²¹²: regulamenta o Registro Público de Empresas Mercantis e atividades correlatas;

j) Cédulas de Crédito: incluem as cédulas de crédito rural, comercial, industrial, do produto rural, bancária e imobiliária, que são instrumentos importantes no financiamento de atividades nestes setores, incluindo o imobiliário.

Entre outras, sendo que cada uma dessas leis contribui de maneira específica para a estruturação e o funcionamento do sistema registral imobiliário no Brasil.

Finalmente, no plano material, a atividade é informada, em especial, pelas normas previstas no Código Civil brasileiro, como a Lei 10.406/02²¹³.

Veja-se que o Código Civil é uma compilação extensiva de normas que regulamentam as relações privadas no país, exercendo diversas influências sobre o sistema registral, desde a capacidade e existência da personalidade, passando pela regulamentação dos direitos reais sobre imóveis à transmissão da propriedade imobiliária, bem como sobre a esfera contratual e sucessória.

A esse respeito, o Código Civil estabelece os fundamentos dos direitos reais, que incluem a propriedade, o usufruto, o uso, a habitação, a servidão, o penhor, a hipoteca e a anticrese, que, por sua própria natureza, são de interesse primário na atividade registral imobiliária, uma vez que o registro é o meio pelo qual se confere publicidade, segurança e eficácia a tais direitos.

Ademais, é o Código Civil que trata das formas contratuais, objeto de qualificação imobiliária para correlato do título aquisitivo, bem como dos fundamentos

²¹¹ BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²¹² BRASIL. **Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994**. Dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8934.htm. Acesso em: 22 abr. 2024

²¹³ BRASIL. Código Civil Brasileiro. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

de usucapião e direito sucessório, cujos efeitos perante terceiros somente se produzem com o registro respectivo.

Salienta-se que, ladeando a normatização básica material civil ordenada pelo *Codex*, há farta legislação nacional, a exemplo da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91)²¹⁴, que exerce influência por pressuposto nos registros imobiliários, uma vez que a qualificação importa na conferência dos requisitos legais pertinentes.

2.1.4 Operação

A operação do registro imobiliário brasileiro é consubstanciada pelos procedimentos previstos, em essência, na Lei dos Registros Públicos, mediante os princípios supra nominados e com o exercício da delegação em circunscrições geográficas previstas nas respectivas leis dos Estados federados.

Observa-se que a Lei nº 6.015/73²¹⁵, estruturada em seis títulos, aborda de maneira minuciosa os procedimentos e normativas relacionadas ao registro de imóveis, bem como outros registros públicos:

a) Disposições Gerais: inclui normas referentes à escrituração registral, mecanismos de publicidade dos atos registrais, períodos mínimos de prestação dos serviços e diretrizes para a conservação dos acervos registrais;

b) Registro Civil das Pessoas Naturais: discorre sobre os registros pertinentes ao estado civil das pessoas físicas;

c) Registro de Títulos e Documentos: regula o registro de uma diversidade de documentos e títulos que não se enquadram nas demais categorias específicas de registro;

d) Registro Civil das Pessoas Jurídicas: especifica os procedimentos para o registro de atos ligados a pessoas jurídicas que não sejam de competência do registro de empresas;

²¹⁴ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²¹⁵ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

e) Registro de Imóveis: a partir do artigo 167, a lei concentra a sua maior estruturação ao chamado *arquétipo registral brasileiro*, ou seja, o registro de imóveis;

f) Disposições Finais e Transitórias: trata de aspectos diversos que não se adequam diretamente às categorias anteriores ou que são relevantes à transição para as novas normativas estipuladas pela lei.

Sendo assim, nas disposições gerais da Lei n. 6.015²¹⁶, constam as normas de escrituração, ou seja, a forma que os atos devem ser redigidos; a forma de publicidade, que se dá, em regra, por meio de certidões; o período mínimo de prestação do serviço e a conservação do acervo.

No tocante à publicidade, toda pessoa pode solicitar certidão de ato registrado sem ter que demonstrar interesse específico. Há, contudo, algumas exceções e regramentos específicos em matéria de proteção de dados²¹⁷.

²¹⁶ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²¹⁷ O Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Nacional de Justiça trata do tema a partir do artigo 79, em atenção à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei n. 13.709/2018. Em específico ao registro imobiliário, dispõe a norma do artigo 123 *usque* 128. De forma sintética, o artigo 123 enfatiza a necessidade de identificação do requerente para pedidos de certidão de registros em sentido estrito, como averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, independente da indicação da finalidade. Essa regra também se aplica a pedidos de certidão de documentos arquivados no cartório, desde que exista previsão legal ou normativa para seu arquivamento. O artigo estabelece uma exceção para documentos sem previsão legal específica, exigindo a identificação do requerente e a indicação da finalidade, e reforça que pedidos em bloco devem seguir a mesma diretriz, sob pena de recusa do oficial em casos de tratamento de dados em desacordo com a LGPD. O artigo 124 delimita que certidões contendo informações sobre dados pessoais extraídos de mais de uma matrícula ou registro só serão expedidas se estiverem alinhadas às finalidades dos registros de imóveis e aos princípios da LGPD, ressalvadas as exceções legalmente previstas. O artigo 125 trata da expedição de certidões de imóveis com matrícula eletrônica, especificando que, após a "primeira qualificação eletrônica", essas certidões serão emitidas em formato nato-digital estruturado, sem necessidade de indicação de finalidade, detalhando a situação jurídica atual do imóvel. A expedição de certidão de atos anteriores depende de identificação segura do requerente e indicação da finalidade. O artigo 126 aborda as requisições de buscas baseadas em indicadores pessoais ou reais, exigindo a identificação segura do solicitante e a indicação da finalidade, mantendo-se o registro em meio físico ou virtual. O artigo 127 estabelece que o fornecimento de informações sobre o registro não veiculadas por certidão dependerá da segura identificação do solicitante e da indicação de sua finalidade, exceto quando o solicitante for parte do registro em questão. Por fim, o artigo 128 determina a formação de prontuários físicos ou digitais contendo os dados de identificação e indicação de finalidade para todas as situações em que estas informações forem exigidas, assegurando ao titular dos dados pessoais o direito de acessar as informações contidas nos prontuários. Esses dispositivos demonstram um esforço de equilibrar a acessibilidade aos registros imobiliários com a proteção rigorosa da privacidade e dos dados pessoais, alinhando as práticas registras imobiliárias às exigências da LGPD. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial**: Da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Brasília: CNJ, 2023. Disponível em:

No caso de ato de registro, a regra é o protocolo em livro próprio imediato, para que o solicitante receba a comprovação do pedido, que seja estabelecida a ordem e prioridade do serviço e o prazo para realização. Mesmo que o funcionário responsável verifique a falta de determinado requisito, é direito do apresentante o protocolo.

O artigo 167 da Lei nº 6.015²¹⁸ traz rol geral dos atos registrais praticados, asseverando as hipóteses de registro e averbações, além da matrícula. A matrícula é tratada em diversos dispositivos, mas é detalhada no artigo 176, I, que consagra os requisitos. Em síntese, a matrícula inicia com a descrição detalhada do imóvel, o qual deve estar corretamente identificado, com divisas e alocação regional. É irregular, por exemplo, uma matrícula de um terreno que deixe de consignar uma medida lateral ou que, por meio das medidas indicadas, não seja possível gerar o resultado da área prevista. Quando a descrição está incorreta, a matrícula deverá ser retificada.

Posteriormente à descrição do imóvel, constarão os dados e qualificação completa dos proprietários e o registro anterior. Se o imóvel for rural, deve ser indicado o número de cadastramento no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e a sua denominação. Se urbano, o número de cadastramento (indicação fiscal) na localidade.

Após a matrícula, serão realizados os registros e averbações, os quais seguirão números contínuos, seguidos do número da matrícula. Como exemplo, a matrícula 2.000 terá o primeiro registro como R-1/2000 e, se for uma averbação, nela constará AV-2/2000 na sequência. Tanto a matrícula, quanto os demais atos registrais em sentido amplo (registro e averbação) deverão ser datados e assinados. Do mesmo modo, deve ser citado sempre o número de protocolo e sua data de registro.

<<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6b-31-08-2023-1.pdf>>. Acesso em: 05 abril de 2024.

²¹⁸ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

A esse respeito, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho esclarece e aponta uma confusão sistêmica entre atos de registro e averbação na legislação brasileira:

No direito espanhol, por exemplo, todos os atos têm o nome genérico de inscrição. A solução da legislação brasileira, distinguindo atos de registro e de averbação, apesar de bem construída do ponto de vista conceitual, não parece ter qualquer vantagem prática. A inobservância da técnica registral por parte do delegatário, realizando um ato de registro, ao invés de um ato de averbação, não pode gerar nulidade do ato, prejudicando o titular do direito inscrito. Do ponto de vista substancial, não implica em qualquer modificação do direito inscrito, na medida em que, na prática, o que muda é a utilização do “R” ou “AV”, não afetando o direito enunciado. De outra parte, o próprio legislador confunde os conceitos, contribuindo para obscurecer a compreensão do tema. A locação é um exemplo eloquente da falta de técnica legislativa. É que o contrato de locação, para fins de direito de preferência, deve ser averbado (art. 167, II, 16, da LRP), enquanto esse mesmo contrato, contendo cláusula de vigência em caso de venda, deverá ser objeto de registro (art. 167, I, 3, da LRP), sem que haja qualquer razão plausível para a diferença de tratamento. Invoque-se, ainda, a hipótese do art. 167, I, item 3, da LRP, que trata da constituição de um direito real por meio de averbação, dispondo que: "dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei 58/1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta lei". Em contrapartida, o art. 167, I, item 9, da LRP, prevê o registro dos "contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e da promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações". Como ensina Márcio Guerra Serra, a diferença de tratamento foi feita para manter coerência entre os dois sistemas, uma vez que no regime do Decreto 4.867/1939, havia o Livro 08 e as promessas eram averbadas à margem do registro [...].²¹⁹

Ademais, a lista principal dos atos de registro consta no artigo 167, I, da lei, porém outras leis também poderão gerar a obrigação registral. A máxima é que os

²¹⁹ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário** - Volume I. Curitiba: Juruá Editora, 2018. p. 157-158.

registros são sempre previstos em lei, são taxativos, portanto, apesar do disposto no item “48”, que diz respeito à atipicidade negocial²²⁰.

Os registros, quando dizem respeito aos imóveis, são realizados na matrícula (Livro 2) e, quando se referem a outras situações que não sejam ligadas diretamente ao bem, são realizados no registro auxiliar (Livro 3); a listagem dos atos que são registrados no Livro 3 é a constante do artigo 178. Caso determinado registro conste no rol do artigo 167, I e não esteja na lista do artigo 178, será registrado no Livro 2, à margem da matrícula.

Os principais atos de registro na matrícula (Livro 2) são a compra e venda, a doação, permuta de imóveis, usufruto, instituições de condomínio, os loteamentos, as incorporações e as garantias reais.

No registro auxiliar, são principalmente registrados os pactos antenupciais – sem prejuízo de serem averbados na matrícula dos imóveis de cada nubente – as convenções de condomínio e penhores especiais.

Para alteração do fólio, são realizadas as chamadas *averbações*, atos que são ilustradamente previstos no artigo 167, II e também no artigo 246 da Lei dos Registros Públicos, que designa “que serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”²²¹, ou seja, diferentemente do registro que possui rol taxativo para a prática, são possíveis tipos diversos e não previstos de averbações, desde que tenha em vista a modificação de alguma situação registral ou da matrícula.

A retificação, prevista no artigo 213, *v.g.*, é uma averbação, apesar de ser um procedimento que compreende desde situações simples, de mera apresentação de documento de cadastro imobiliário, a circunstâncias que envolvam

²²⁰ O dispositivo, artigo 167, I, 48, dispõe: “48. de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei e respeitada a forma exigida por lei para o negócio jurídico, a exemplo do artigo 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).”

²²¹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

alteração de área e que necessitem de planta, memorial descritivo, publicações de editais etc.

Os exemplos costumeiros de averbação são a mudança de estado civil, que necessita de requerimento instruído com a certidão do registro civil; o cancelamento de dívida; alteração de prazo de garantia e a retificação.

As certidões, como em todo o sistema registral e notarial, representam o meio que a publicidade do ato praticado é realizada. É por meio da certidão que o interessado tem conhecimento do registro em sentido amplo. As certidões de matrícula e registros auxiliares, em geral, são emitidas em inteiro teor, ou seja, por cópia integral do ato, mediante processo eletrônico, conforme artigo 19 da Lei n.º 14.382/2022.²²²

Já as certificações de inexistência ou existência de ônus, gravames e ações são externadas por certidão de quesito formulado, que é justamente essa situação.

Há também quesitos para buscas por dados de pessoas e por localização de imóvel, uma vez que, nos registros de imóveis, há indicadores reais (relação de imóveis da circunscrição) e pessoais (relação das pessoas que estejam vinculadas a registros ou averbações daquele cartório), bem como a denominada certidão de situação jurídica, introduzida em 2022 no sistema²²³, que está vinculada à perspectiva futurista de avançado sistema de registro eletrônico, que será baseado em bancos de dados totalmente estruturados, possibilitando aos Registros de Imóveis a geração de certidões que refletem com precisão e atualização as informações pertinentes ao imóvel, incluindo dados dos proprietários e eventuais ônus associados.

Em razão do prazo anterior da usucapião do Código Civil de 1916²²⁴, alguns negócios, como é o caso de incorporações, exigem que se apresente a certidão

²²² FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MONTEIRO, Jannice Amóras (org.). **A Lei nº 14.382/2022 e seus Reflexos no Registro de Imóveis**. 2. ed. São Paulo: IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/ebook-lei-143822>. Acesso em: 10 jan. 2024.

²²³ BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022** Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²²⁴ O atual Código Civil, em seu artigo 1.379, parágrafo único, ainda indica prazo de 20 (vinte) anos

vintenária do imóvel, que corresponde ao inteiro teor da cadeia completa de transmissões dos últimos vinte anos. No caso de imóvel que foi desmembrado e deu origem a outro, a certidão compreenderá a matrícula vigente e a transcrição anterior, se estiver dentro do prazo solicitado.

É imperativo para o registrador de imóveis incluir na certificação qualquer circunstância relevante relacionada ao imóvel, ainda que não esteja explicitamente solicitada pelo interessado. Essas circunstâncias devem ser claramente anotadas no texto da certidão, com a inscrição específica: “a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo”, conforme estipulado no artigo 21, parágrafo único, da Lei nº 6.015/1973²²⁵.

São considerados títulos registráveis, de acordo com o artigo 221 da lei: as escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros; os escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensadas as testemunhas e reconhecimento de firma quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário²²⁶; os atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Superior Tribunal de Justiça²²⁷; as cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo; os contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma e os contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados, ao que se refere

para a usucapião sem justo título de servidão, fato que é deveras excepcional.

²²⁵ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²²⁶ BRASIL. **Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023**. Artigo 221, § 5º. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, [...] e revoga dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²²⁷ A redação do artigo 221 fala em Supremo Tribunal Federal, mas essa competência foi modificada pela Emenda Constitucional n. 45 de 2004.

o artigo 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941²²⁸, no âmbito das desapropriações extrajudiciais.

Por essa disposição, somente será cabível a apresentação de instrumento particular devidamente autorizado por lei; não são aceitas cópias, ainda que autenticadas, e os termos expedidos pela Administração Pública somente serão registrados se referentes à regularização fundiária, programas de interesse sociais ou no âmbito de desapropriações extrajudiciais.

Em todos os títulos, além dos requisitos legais do próprio negócio que serão conferidos pelo registrador, deverá haver referência ao número da matrícula do imóvel ou ao registro anterior, o seu número e serventia, além da descrição correta do bem e qualificação das partes.

Para fins de disponibilidade, no caso de o título anterior não ter sido registrado, poderá ser apresentado a registro juntamente com o novo título, desde que neste conste expressamente tal circunstância, sob pena de irregularidade na redação. Da mesma forma, também deverá ser ressalvada a situação de cancelamento de ônus que será levada a registro juntamente com o novo título.

No caso de título que for apresentado a registro com descrição anterior a processo de retificação concluído, excepcionalmente poderá ser admitido sem a nova descrição, desde que não exista dúvida quanto à identificação do imóvel e o adquirente assim requeira expressamente²²⁹.

Para fins de averbações, os documentos comprobatórios oficiais e em original são aptos ao objetivo pretendido; é o caso de certidões dos municípios para alteração de número de imóvel, certidão do registro civil e afins. Essa disposição consta no artigo 246, § 1º da Lei de Registros Públicos.

²²⁸ BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941**. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²²⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Artigo 213, § 13º. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

No panorama inaugurado com a reforma realizada a partir da Lei n. 14.382/22, a simplificação dos processos, aliada à manutenção da segurança jurídica, constituiu um objetivo primordial para os agentes envolvidos, particularmente em vista da natureza dinâmica dos atos e negócios jurídicos na era digital²³⁰. A legislação registral evoluiu para permitir que o oficial de Registro de Imóveis simplifique o procedimento de registro, possibilitando a complementação do título por meio de outro documento, o que evita a exigência desnecessária de retificação de uma escritura, por exemplo, quando outro documento válido pode suprir dados faltantes ou corrigir erros. A abordagem de complementaridade deve ser interpretada como um guia pelo registrador, buscando simplificar o procedimento registral sem comprometer a segurança jurídica necessária, agindo, assim, como um princípio orientador.

Na prática do ato registral, para erros que não afetam elementos essenciais, o título apresentado pode ser corrigido pelo usuário, mediante a apresentação de documentos que corrijam o ato ou os dados errôneos. O interessado tem o direito subjetivo de optar entre retificar o título ou apresentar um documento complementar adequado. Não se deve exigir do usuário documentos comprobatórios sobre a qualificação das partes ou detalhes cadastrais do imóvel quando estes já constam no título ou são fornecidos após solicitação fundamentada.

É importante notar que as partes podem complementar declarações omissas no título com um documento anexo ou uma afirmação posterior no próprio título. No entanto, em casos de omissão de um elemento essencial que afete a manifestação de vontade das partes, como a natureza do negócio ou o consenso, é necessária a correção do título original, possivelmente por meio de uma nova escritura de rratificação.

O oficial de Registro não deve demandar documentos adicionais quando os dados necessários ao registro já estão expressos no título, especialmente se for um documento público ou legalmente reconhecido, dado o princípio de legitimidade e veracidade. Em situações que requerem apenas uma declaração, como a declaração

²³⁰ FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MONTEIRO, Jannice Amóras (org.). **A Lei nº 14.382/2022 e seus Reflexos no Registro de Imóveis**. 2. ed. São Paulo: IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/ebook-lei-143822>. Acesso em: 10 jan. 2024.

de residência, um documento escrito é suficiente, sem a necessidade de comprovantes adicionais.

Além disso, a complementação de dados pode ser feita com documentos arquivados na própria serventia ou em outras, tanto em formato físico quanto digital. O oficial de Registro deve, sempre que possível, utilizar documentos já arquivados para novos atos registrais, seja a pedido do interessado ou de ofício. Para documentos arquivados em outras serventias, embora possa haver dificuldades práticas iniciais, a troca eletrônica de documentos pode facilitar esse processo. O Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), regulamentado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), deverá prover meios eficazes de consulta e interoperabilidade entre os registros públicos para o uso sistemático de documentos arquivados em diferentes locais.

O registrador, para a prática dos atos de seu serviço, realiza uma espécie de juízo de admissibilidade, chamada de qualificação, com o fim de confrontar o solicitado com as exigências legais.

A qualificação²³¹ decorre da jurifuncionalidade do registrador, pois como profissional do direito, verifica a conformidade do que lhe é apresentado ou rogado sob o prisma da totalidade das normas e princípios aplicáveis ao caso concreto, assegurando que o direito seja aplicado indiscriminadamente aos atos que estão, por imposição legal, sujeitos ao seu crivo. Todos os títulos são qualificados pelo registrador, inclusive os títulos judiciais²³².

²³¹ Amadei explica que a qualificação jurídica indica o aspecto jurídico-prudencial da atividade notarial e de registro, é "ao que antes se chamava exame de títulos e, mais remotamente, triagem de títulos". E para distinguir cada qual diz que "notários e registradores não são operários que fazem triagem; não são sequer técnicos que, com o saber prático útil (*do facere*), examinam; são operadores do direito, vocacionados ao juízo prudencial no universo do direito (*do agere*) que qualificam". AMADEI, Vicente de Abreu. Princípios de protesto de títulos. In: DIP, Ricardo (Coord.). **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2004. p. 98.

²³² "O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência -, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado". BRASIL. Supremo Tribunal Federal (1. Turma). **Habeas Corpus 859119/MG**. Relator: Min. MARCO AURÉLIO, 25 de outubro de 2005. **Lex**: jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, Minas Gerais, v. 28, n. 325, 2006. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/14735900>. Acesso em: 22 abr. 2024

Ademais, conforme Luiz Guilherme Loureiro²³³, a função de qualificação desempenhada pelo registrador de imóveis no Brasil é essencial para reforçar a eficácia do sistema de registro e assegurar a segurança jurídica em operações imobiliárias: ela é caracterizada pela independência, pois o registrador, atuando como um profissional jurídico, possui autonomia em suas funções; é abrangente e minuciosa, exigindo que o registrador avalie o documento em sua totalidade e, quando necessário, elabore de maneira escrita e simultânea todas as demandas para possibilitar o registro. Trata-se de um dever do registrador, que não pode se abster de realizar tal função sob a justificativa de ambiguidades ou ausências na legislação, uma vez que executa um serviço público delegado pelo Estado.

Nesse sentido, poderá ocorrer a negativa da prática do ato e, por sua vez, o interessado não se conformando, há procedimento específico para que o juiz corregedor avalie se a negativa procede ou não: chama-se *suscitação de dúvida*. É na Lei dos Registros Públicos²³⁴ que se encontra a previsão para a suscitação de dúvida, em seu artigo 198 e seguintes.

A suscitação de dúvida, apesar de constar no título relativo ao serviço de registro de imóveis da referida lei, aplica-se, em termos de procedimento, a todos os serviços notariais e registrais.

Portanto, no caso de negativa, o titular deverá fazê-lo por escrito e, não se conformando o requerente, este deverá solicitar que o oficial suscite dúvida.

A dúvida é um documento que o titular redigirá expondo detalhadamente as razões da recusa, contendo fundamentação jurídica. Após a conclusão da redação, o oficial comunicará o requerente da suscitação da dúvida para que este impugne, ou seja, apresente as suas razões diretamente no juízo competente, de acordo com as leis de organização judiciária locais. Mesmo na hipótese de o interessado não apresentar as razões, a dúvida será analisada e proceder-se-á a decisão judicial.

²³³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 575.

²³⁴ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

A dúvida também pode ser utilizada na situação do interessado não poder atender à exigência formulada e, do mesmo modo, é admitida a chamada dúvida inversa, quando o requerente não solicita ao oficial que suscite, mas sim se dirige diretamente ao juízo com os seus fundamentos. O oficial, nesse caso, será intimado para prestar informações e anotar no protocolo que a dúvida foi suscitada. O rito procedimental, a partir de então, seguirá de forma idêntica ao da dúvida padrão.

Por outro lado, a suscitação de dúvida não é meio para mera reclamação de atendimento ou de prazo; nessas situações, o usuário deverá encaminhar para o juiz corregedor o relato da situação ou se valer das Ouvidorias de Justiça, que, por sua vez, funcionam no âmbito estadual e possibilitam o envio de reclamações, até mesmo por meio do site do Tribunal de Justiça.

Julgada a dúvida, ainda poderá o interessado recorrer, caso não concorde com a decisão do magistrado. Nessa situação, a maioria dos Estados requer que a apelação seja firmada por advogado e vencerá custas judiciais, no caso de improcedência do apelo.

Independentemente de ter suscitado dúvida e até mesmo apelado, o requerente ainda terá meios de se valer do processo judicial para obtenção da tutela pretendida. O processo de registro é finalizado com a certificação do título e devida restituição ao usuário, por via física ou eletrônica.

Os prazos para a qualificação e registro foram substancialmente alterados com a reforma de 2022 e foi estabelecido que a regra geral de contagem é baseada em dias e horas úteis, consoante § 1º do artigo 9º da Lei n. 6.015/73. De acordo com esta alteração²³⁵, o prazo padrão para a vigência da prenotação é de 20 dias úteis, que se aplica de forma geral. Contudo, existem exceções a essa regra: no caso de Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social), o prazo se estende para 40 dias úteis, e para Reurb-E (Regularização Fundiária Urbana Específica), o prazo é de 60 dias úteis.

²³⁵ FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MONTEIRO, Jannice Amóras (org.). **A Lei nº 14.382/2022 e seus Reflexos no Registro de Imóveis**. 2. ed. São Paulo: IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023. p. 14-16. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/ebook-lei-143822>. Acesso em: 10 jan. 2024.

Além disso, a lei estipula um prazo geral de 10 (dez) dias úteis para a qualificação e o registro de documentos. Entretanto, ela também prevê um prazo reduzido de 5 (cinco) dias úteis para situações específicas, que incluem:

- a) Escrituras de compra e venda que não contenham cláusulas especiais;
- b) Averbação de construção;
- c) Cancelamento de hipotecas, alienações fiduciárias, anticreses, penhores e outras garantias;
- d) Documentos eletrônicos estruturados apresentados por meio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP);
- e) Reingresso do título no Registro de Imóveis após o cumprimento integral das exigências.

Adicionalmente, a lei aponta duas circunstâncias em que o prazo para qualificação e registro após o reingresso do documento será de 10 (dez) dias úteis:

- a) O reingresso de memorial de incorporação, independentemente de ter cumprido integralmente as exigências (conforme o artigo 32, §6º, da Lei 4.591/1964²³⁶);
- b) O reingresso de um título sem o cumprimento integral das exigências (segundo o artigo 188, §1º, III, da LRP).

Por fim, a Lei 14.382/2022²³⁷ estabeleceu o prazo geral de 5 (cinco) dias úteis para a emissão de certidões, com duas exceções notáveis:

- a) A certidão de situação jurídica do imóvel deve ser emitida em 1 (um) dia útil;

²³⁶ BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²³⁷ BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

b) A certidão de inteiro teor de matrícula ou registro, quando solicitada online e com indicação do número de ordem da matrícula ou registro auxiliar, deve ser emitida em 4 horas úteis.

2.2 O REGISTRO DA PROPRIEDADE ESPANHOL

2.2.1 Histórico

O esboço histórico do registro de propriedades na Espanha tem em vista o recorte do próprio direito hipotecário ao longo do tempo, que, por sua vez, remonta às antigas contabilidades de hipotecas estabelecidas pelas pragmáticas de 1539 e 1768²³⁸. Essas legislações instituíram, respectivamente, os Registros de Tributos, Censos e Hipotecas, e os Ofícios e Contabilidades de hipotecas. No entanto, esses sistemas mostraram-se insuficientes para oferecer um nível mínimo de proteção e segurança aos adquirentes, destacando a necessidade de um verdadeiro Registro de Propriedade.

Essa necessidade de um registro mais eficaz foi sentida antes mesmo do século XIX, entretanto, nesse século, com uma concepção mais liberal da propriedade e a necessidade de mobilizar o crédito territorial, a necessidade de um sistema aprimorado tornou-se mais clara. Isso é evidente na exposição de motivos da primeira Lei Hipotecária de 1861.

Inicialmente, buscou-se regular o Registro de Propriedade junto com o Código Civil, como refletido em projetos de lei de 1836, 1843, 1848 e 1851. Estes projetos previam a gestão do Registro por fôlio real e a necessidade de inscrição para plena eficácia dos direitos reais. No entanto, o fracasso na unificação da legislação civil atrasou esse processo, levando à aprovação separada da Lei Hipotecária. Uma Lei de Bases, proposta em 3 de junho de 1857, foi rejeitada pelo Senado, levando o governo a promover uma lei completa, aprovada em 8 de fevereiro de 1861, com exposição de motivos escrita por Pedro Gómez de la Serna. O primeiro regulamento foi elaborado em 21 de junho do mesmo ano.

²³⁸ ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. Tomo X. Madri: Dykson, 2021. p. 225-231.

Essa primeira lei estabeleceu as bases fundamentais do sistema atual, incorporando influências dos sistemas imobiliários germânicos e latinos. A lei original estabeleceu uma inscrição voluntária, mas vinculou a plena eficácia dos direitos reais à inscrição: títulos não registrados não eram oponíveis a terceiros, e, em casos de nulidade ou resolução, protegia-se o adquirente de boa fé. As hipotecas tácitas foram proibidas, aumentando a certeza das cargas.

As dificuldades na obtenção da inscrição levaram a uma reforma em 1869, seguida por outras modificações. Sob a Lei de 1861, com ajustes, chegou-se à reforma de 1944. Posteriormente, em 8 de fevereiro de 1946, a reforma foi harmonizada com a legislação anterior, resultando no texto consolidado atualmente em vigor, com modificações subseqüentes.

A relação entre a Lei Hipotecária e o Código Civil sempre foi um tema importante na doutrina do Direito hipotecário. Inicialmente, tentou-se incluir a matéria no Código Civil. Ao não acontecer isso, o Código acabou incorporando algumas regras relacionadas, remetendo-se em outros aspectos à Lei Hipotecária.

Sob prisma complementar²³⁹, cumpre destacar que o verdadeiro antecedente da Lei Hipotecária está no Projeto do Código Civil de 1851, que estabeleceu um sistema de inscrição e não de transcrição, como na França, onde os efeitos contra terceiros só ocorreriam após a inscrição no Registro. Apesar de todo o esforço, este projeto falhou, não se tornando uma lei definitiva, e levou a uma série de leis especiais caracterizadas pela “urgente necessidade”. Surge, assim, o Decreto Real de 8 de agosto de 1855, nomeando uma Comissão para redigir uma Lei de “hipotecas ou segurança da propriedade territorial”, a primeira Lei Hipotecária da Espanha. Após o Decreto Real de 1855, os legisladores iniciaram a complexa tarefa de elaborar a primeira Lei Hipotecária no sistema espanhol, concluída em 1860.

A legislação de 1861 deu maior importância ao teor do artigo 23 do que ao do 34, estabelecido como o fundamento do princípio de publicidade registral, embora houvesse receios na aplicação do artigo 34, com o adiamento de sua vigência por um ano. A Lei Hipotecária de 1861 criou um sistema de proteção ao terceiro

²³⁹ DÍEGUEZ OLIVA, Rocío; SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma (Coord.). **Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2021. p. 25-29.

adquirente, com a ideia de que, nos anos seguintes, toda a propriedade acabaria sendo registrada. Fica claro que o objetivo era criar um sistema que defendesse o terceiro adquirente, principalmente refletido no artigo 23, enquanto o artigo 34 era redigido de forma incompleta, deixando de fora, devido ao seu segundo parágrafo, o caso de títulos falsos.

As legislações hipotecárias subsequentes introduziram certas novidades. A Lei de 1869 resultou da nova configuração do princípio da fé pública registral. Reformada, embora não totalmente definida na lei anterior, perdeu toda a sua essência devido à implementação de um sistema de notificações para títulos inscritos anteriores que fossem falsos (uma lacuna da lei anterior). Após as reformas de 1877 e 1909, a Lei de 1944 constituiria uma mudança definitiva no sistema hipotecário espanhol.

O objetivo inicial do sistema hipotecário era inscrever todas as propriedades, oferecendo grandes facilidades para seu acesso ao Registro. Diante da persistência de recusas em registrar, por parte dos titulares, e da existência de propriedades ainda não incluídas nos registros, buscou-se uma segunda via: fortalecer as inscrições por meio dos efeitos que elas asseguram, priorizando o titular que confia na própria instituição registral, em vez daquele que registra. Assim, o princípio da fé pública registral foi enfatizado, reformando o preceito que deveria contê-lo. Em resumo, o que o legislador fez com esta reforma foi transformar o sistema hipotecário espanhol, que para alguns ficou incompleto com a Lei de 1861; foi dar relevância ao princípio da fé pública, que ficou desvirtuado após a reforma de 1869; e foi configurar o terceiro hipotecário como o único merecedor de proteção, refletido no artigo 34.

Alterações recentes promoveram modificações efetivas no sistema registral espanhol, a exemplo da Lei 23/2015 de 24 de junho²⁴⁰, cujo objetivo principal reside na coordenação efetiva entre o Registro e o Cadastro, centrada em três ideias-chave: simplicidade, eficiência e proteção. Para atingir este objetivo, reformaram-se os diferentes procedimentos registrais que afetam as realidades físicas das

²⁴⁰ ESPAÑA. **Ley nº 23, de 21 de julio de 2015**. Ordenadora del Sistema de Inspección de Trabajo y Seguridad Social. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-8168>. Acesso em: 22 abr. 2024.

propriedades (artigos 198 e seguintes da Lei Hipotecária). Ademais, a Lei 5/2019 de 15 de março²⁴¹, reguladora de créditos imobiliários, é um marco modificativo de diferentes preceitos da legislação hipotecária.

Por fim, a Lei 11/2023 de 8 de maio²⁴², inaugura novos preceitos organizativos e estruturais, em especial a telemática e digitalização dos serviços, vigente a partir de 9 de maio de 2024.

2.2.2 Regime jurídico

Para tratamento do tema, no rigor da doutrina espanhola, são possíveis abordagens distintas, a exemplo do que contextualizam Albesa, Bescos e Ottero²⁴³, que afirma que a natureza jurídica da função registral é correlacionada com as teorias abordadas a seguir.

Primeiramente, a teoria do Procedimento Administrativo é defendida por juristas como Campuzano, Horma, González Pérez e García Trevijano. Essa perspectiva considera o Registro de Propriedade como uma entidade pública, operada por funcionários públicos, cujo principal objetivo é assegurar a segurança jurídica.

Em contraste, a abordagem Judicial ou Quasijudicial²⁴⁴, proposta por Romani Calderón, La Rica, López Medel, Álvarez Caperrochipi, Peña e Rodríguez Otero, argumenta que o procedimento registral é equiparável a um processo judicial, avaliando a conformidade do ato real com a inscrição proposta. Contudo, essa teoria é criticada pela ausência de disputa litigiosa, pela falta de efeito de coisa julgada e pela distinção nas funções do registrador em comparação aos juízes.

²⁴¹ ESPAÑA. **Ley nº 5 de 15 de marzo 2019**. Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3814>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁴² ESPAÑA. **Ley nº 11 de 8 de mayo de 2023**. trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2023-11022>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁴³ ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 75-77.

²⁴⁴ ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 75-77.

A teoria de Jurisdição Voluntária é amplamente aceita, com defensores como Jerónimo González, Roca Sastre e Sanz Fernández. Esta concepção enquadra o procedimento registral como um ato de jurisdição voluntária, no qual o registor desempenha uma função de qualificação sem resolver disputas. As críticas a esta visão centram-se na adequação do procedimento registral dentro da definição tradicional de jurisdição voluntária.

Por fim, a teoria do Procedimento Misto de Jurisdição Voluntária e Administração Pública, proposta por García García²⁴⁵, oferece uma visão híbrida. Esta abordagem sugere uma combinação dos elementos das teorias administrativas e judiciais, ressaltando que as relações jurídicas privadas são o foco principal do procedimento, com uma independência funcional do registor similar à dos juizes. Esta teoria também destaca a ausência de uma hierarquia administrativa nas decisões registraes, a competência da jurisdição civil ordinária sobre as questões de validade ou nulidade dos registros e a não aplicabilidade do “silêncio administrativo” no processo registral.

Por outro lado, na perspectiva de análise do regramento constitucional e administrativo da função registral, Serrano²⁴⁶ leciona que, com a implementação da Constituição de 1978, surgiu a necessidade lógica de reavaliar a instituição registral à luz de seus preceitos. Esta reavaliação apresenta duas dimensões principais: primeiramente, os princípios constitucionais permeiam toda a legislação, anulando quaisquer disposições contrárias estabelecidas na mesma, contexto que coloca em questão algumas afirmações da legislação anteriormente discutida, como a proteção do titular registrado em detrimento do não registrado em um sistema de registro voluntário.

O segundo aspecto é a referência explícita no artigo 149.1.82 aos registros e instrumentos públicos como competência exclusiva do Estado, sugerindo que a organização e a função registral devem se aproximar do Poder Judiciário, como autoridade única em toda a Espanha. A primeira análise desta nova situação foi

²⁴⁵ Ainda de acordo com a obra citada. ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 75-77.

²⁴⁶ PRETEL SERRANO, Juan José. **Registro de la propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías**: breve lectura constitucional del registro de la propiedad. Madri: Reus Editorial, 2023. p. 28/29.

iniciada pelo Colégio de Registradores de Propriedade e Comerciais da Espanha, que, diante da iminente implementação da Constituição, solicitou um parecer ao professor José Luís Lacruz Berdejo²⁴⁷ sobre a natureza da função registral e a figura do registrador. Especificamente, questionava-se se a função registral é e deve ser distinta da Jurisdição e da Administração e, em caso afirmativo, se o conceito de funcionário administrativo é aplicável ao registrador.

Lacruz Berdejo, ao examinar as características essenciais da figura do registrador, observou que algumas delas não se enquadram no conceito básico de funcionário público, mas sim no de profissional privado (principalmente a remuneração por taxas e a responsabilidade civil por erros cometidos no desempenho de suas funções, em contraposição à responsabilidade administrativa), sendo encontrados traços “parajudiciais” (sua função é decisiva na configuração dos direitos subjetivos civis, devendo decidir sem poder delegar sua responsabilidade a uma instância superior, possuindo total independência na qualificação).

Portanto, em contraposição àqueles que consideram o Registrador como um “funcionário administrativo”, Lacruz argumenta que a figura do Registrador resiste à inserção na ordem administrativa de forma simplista, alinhando-se a uma postura mista, em que o Registrador é definido como um profissional jurista, encarregado de funções públicas de avaliação jurídica, semelhante a um árbitro imparcial e alheio ao assunto, e não um burocrata a serviço da Administração.

Berdejo discute amplamente a relação entre jurisdição e administração, destacando suas finalidades e interesses distintos. Ele explora a jurisdição voluntária e a noção de “administração pública do direito privado”, oferecendo uma visão abrangente da interação entre a legislação e a prática administrativa na gestão da justiça e da propriedade.

O parecer em questão conclui que, na legislação vigente, a função registral é independente, tanto da Jurisdição quanto da Administração; que a

²⁴⁷ LACRUZ BERDEJO, José Luis. Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del Registrador. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario** (RCDI), n. 530, p. 75-183, enero/febrero 1979. Disponível em: <https://arisp.wordpress.com/wp-content/uploads/2008/06/lacruz-berdejo.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2024.

Constituição confirma essa conveniente independência; e que, por fim, o conceito de funcionário público administrativo não é aplicável à figura do Registrador.

De acordo com os artigos 274 e 275 da Lei Hipotecária²⁴⁸ e o artigo 536 do seu regulamento²⁴⁹, bem como a Sentença do Tribunal Superior de 11 de maio de 1989, os registradores são caracterizados como profissionais que exercem funções públicas. Eles fazem parte do sistema organizacional e hierárquico da função pública estatal, possuindo a natureza de profissionais do direito de forma indissolúvel.²⁵⁰

Do ponto de vista da hierarquia administrativa do estado, os Registros de Propriedade estão subordinados ao Ministério da Justiça e todas as questões a eles relacionadas são delegadas à Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública (DGSJFP), entretanto esse esquema não afeta a independência do registrador em relação à sua função qualificadora, que é passível de recurso e também impugnável diretamente nos tribunais, sem a necessidade de esgotar o recurso administrativo, dado que a qualificação registral é um ato de jurisdição voluntária e não um ato administrativo.

Para assegurar a independência dos registradores, e de forma semelhante aos membros do poder judiciário, o artigo 289 da Lei Hipotecária estabelece o princípio da inamovibilidade, ou seja, não podem ser destituídos ou transferidos contra a sua vontade. A remuneração do registrador e a manutenção completa do sistema registral espanhol, incluindo as oficinas do registro de propriedade e todos os serviços públicos prestados aos cidadãos, são realizados por meio de um sistema de “aranceles”, taxas como os emolumentos no Brasil.

Os registradores são, da mesma maneira, membros do Colégio de Registradores, obrigatoriamente. A regulamentação desta entidade consta nos artigos 269 da Lei Hipotecária, 560 e 561 do seu regulamento, que estabelece que o Colégio de Registradores é uma corporação de direito público responsável por garantir o bom

²⁴⁸ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁴⁹ ESPAÑA. **Decreto de 14 de febrero de 1947**. Aprueba el Reglamento Hipotecario. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁵⁰ ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 258-260

funcionamento da função registral, subordinada hierarquicamente ao Ministério da Justiça e à Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública, e sujeita à sua alta inspeção.

O artigo 277 da Lei Hipotecária regula o acesso ao corpo nacional de registradores de propriedade por meio de concurso público. Esta disposição reforça o caráter técnico e especializado da função, garantindo a seleção de profissionais altamente capacitados. Conforme estipulado no artigo 274 dessa mesma lei, cada registro será dirigido por um registrador. Os registros de propriedade estão distribuídos por todo o território nacional.

Historicamente²⁵¹, a Pragmática de 1539 estabeleceu em cada cidade, vila ou sede de jurisdição um livro para o registro de censos, tributos e hipotecas, com a disposição de que contratos sobre tais encargos não registrados, não teriam validade legal, nem prejudicariam terceiros. Posteriormente, a Pragmática de 1768 criou as Contadorias de Hipoteca, lideradas pelos “Contadores de Hipotecas”.

Atualmente, o artigo 1º da Lei Hipotecária determina a criação de um registro em todas as sedes de jurisdição judicial. A divisão territorial resultante é conhecida como distrito hipotecário ou demarcação registral, e a competência de cada registrador limita-se exclusivamente aos atos e contratos de relevância real sobre imóveis situados em sua circunscrição territorial. A competência exclusiva do registrador é um pressuposto básico de sua independência qualificadora, assemelhando-se ao que ocorre com juízes e tribunais.

Destarte²⁵², cumpre destacar as seguintes características da atividade registral na Espanha: a base é prevista na Lei Hipotecária; o registrador é integrante

²⁵¹FERNÁNDEZ-REYES, Ángel Valero. **La hipoteca una institución dinámica**. Registradores de España. Disponível em: <https://blog.registradores.org/-/la-hipoteca-una-institucion-dinamica>. Acesso em: 09 abr. 2024. Disponível em: <<https://blog.registradores.org/-/la-hipoteca-una-institucion-dinamica>>. Acesso em: 09 abr. 2024.

²⁵² SIMÓ GARCÍA, Emilia. **La publicidad registral en el sistema hipotecario español**. Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). Disponível em: <https://intercoonecta.aecid.es/>. Acesso em 23 abr. 2024.

de corpo único estatal com colegialidade obrigatória²⁵³; licenciado em direito e aprovado em concurso público, remunerado diretamente pelas partes, cuja responsabilidade civil é pessoal e não do Estado.

2.2.3 Princiologia e legislação de regência

O registro de propriedade espanhol é definido de acordo com o artigo 605 do Código Civil e artigo 1º da Lei Hipotecária, por sua finalidade de inscrever atos e contratos relacionados à propriedade e outros direitos reais sobre imóveis. O principal propósito é fornecer publicidade oficial à situação jurídica do bem imóvel.

Da mesma forma estruturante já citada para o sistema registral imobiliário brasileiro, são diversos os feixes legislativos relacionais, direta e indiretamente na atividade na Espanha, com destaque à Lei Hipotecária²⁵⁴, o seu regulamento²⁵⁵, o Código Civil²⁵⁶, bem como legislação processual, do cadastro imobiliário, do solo, arrendamentos urbanos, contratos de crédito imobiliário e tributação.

É a Lei Hipotecária que estabelece, por exemplo, a vinculação dos registros de propriedade ao Ministério da Justiça (artigo 259) e as competências da Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública (artigo 260), sendo, portanto, a base legal de ordenação administrativa, além da competência e instrumentalização do serviço registral.

²⁵³ O Colégio de Registradores da Propriedade, Mercantil e de Bens Móveis da Espanha é uma corporação de direito público, criada pelo Decreto de 18 de maio de 1934. Para mais informações: ESPAÑA. **Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España**. Estatutos. Disponível em: <<https://www.registradores.org/el-colegio/estatutos>>. Acesso em: 07 jan. 2024.

²⁵⁴ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁵⁵ ESPAÑA. **Decreto de 14 de febrero de 1947**. Aprueba el Reglamento Hipotecario. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁵⁶ ESPAÑA. Código Civil. **Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil**. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>. Acesso em: 12 jan. 2024.

Por sua vez, a carga principiológica do sistema registral da Espanha é o ponto central de toda a construção jurídica e finalística da instituição. A seguir, observam-se os mais destacados²⁵⁷:

a) Princípio de Inscrição: o sistema registral espanhol opera predominantemente sob o princípio de que a inscrição é declarativa e voluntária, não havendo uma regra geral de inscrição obrigatória. Por essa razão, Blasco Gascó reformula esse princípio como “princípio de favor da inscrição”. Contudo, em determinados casos, como no direito real de garantia hipotecária, a inscrição possui eficácia constitutiva, conforme estabelecido no primeiro parágrafo do artigo 1875 do Código Civil;

b) Princípio de Consentimento: não é universalmente reconhecido por todos os autores, é claramente expresso no direito alemão, que afirma que a inscrição ocorre quando o indivíduo cujo direito será afetado pela mesma dá seu consentimento. No entanto, este princípio cede em muitas situações em que a inscrição ocorre sem a necessidade de um consentimento formal, como nas inscrições oficiais ou em casos de inexatidão do registro;

c) Princípio de Rogação: determina que inscrição é realizada a pedido de uma parte interessada, salvo em situações excepcionais em que o registrador atua de ofício. Este princípio está exemplificado no artigo 171 da Lei Hipotecária. Embora o processo registral seja iniciado a pedido de uma parte interessada, uma vez instaurado, seu desenvolvimento caberá ao Registrador;

d) Princípio da Legalidade: este princípio reflete a obrigatoriedade dos registradores em verificar a legalidade dos documentos e atos jurídicos submetidos à inscrição, conforme estipulado no artigo 18 da Lei Hipotecária. A legalidade abrange as formas extrínsecas dos documentos, a capacidade dos outorgantes e a validade dos atos dispositivos;

²⁵⁷ Nesse sentido: DÍEGUEZ OLIVA, Rocío; SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma (Coord.). **Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2021. p. 39-42 e MORENO, Francisco J. Orduña; ALFARO, Fernando de la Puente, (codirectores); VELENCOSO, Luz M. Martínez, (coordinadora); VELENCOSO Elizabeth Cooke, Luz M. Martínez, CONTRERAS, Pedro de Pablo (autores). **Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el derecho europeo**. Madrid: Civitas - Thomson Reuters Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2009. p. 191-194.

e) Princípios de Fólio Real e de Especialidade: esses princípios formais referem-se às diretrizes de organização do registro. O Registro da Propriedade na Espanha utiliza a técnica do fólio real, isto é, a organização por propriedades, registrando as vicissitudes que ocorrem em seu histórico jurídico por meio dos atos. A especialidade, por sua vez, tem em vista a correta e completa descrição do bem, das partes e do fato jurídico inscritível;

f) Princípio do Trato Sucessivo (continuidade): materializa-se como uma cadeia de atos aquisitivos ou translativos de direitos, ordenados de maneira concatenada no registro. Este princípio está fundamentado no artigo 20 da Lei Hipotecária, que exige a inscrição prévia do direito da pessoa que outorga ou em cujo nome são outorgados os atos;

g) Princípio de Prioridade: frequentemente resumido pela máxima “*prior tempore potior iure*” (primeiro no tempo, preferido no direito), estabelece que as inscrições registrares concedem preferência e posição aos titulares dos direitos reais inscritos;

h) Princípio de Exatidão: consagrado no artigo 38 da Lei Hipotecária, que presume que os direitos reais inscritos no Registro existem e pertencem ao titular, conforme estabelecido no assento respectivo. Contudo, essa presunção de exatidão não é absoluta, pois a inexatidão do Registro pode ser contestada;

i) Princípio de Legitimação Registral: relacionado ao princípio de exatidão, este princípio estabelece que o titular registral está legitimado a agir no processo e no tráfego jurídico com a titularidade que o Registro manifesta. Conforme o artigo 41 da Lei Hipotecária, as ações reais decorrentes dos direitos inscritos podem ser exercidas por meio do juízo verbal regulado na Ley de Enjuiciamiento Civil;

j) Princípio de Fé Pública Registral: este princípio se refere aos efeitos da inscrição e é derivado do princípio geral de publicidade em seu aspecto material. Protegem-se terceiros de boa-fé que adquirem um direito de uma pessoa que conste no Registro como habilitada para sua transmissão. A inscrição do direito do adquirente protege sua aquisição, mesmo que, posteriormente, se anule ou resolva o direito do outorgante por causas que não constem no Registro de Propriedade;

k) Princípio da Inoponibilidade dos títulos não inscritos: pode ser visto como um aspecto negativo da fé pública ou como um princípio autônomo. De acordo

com o artigo 32 da Lei Hipotecária, títulos de domínio ou de outros direitos reais sobre imóveis que não estejam devidamente inscritos no Registro de Propriedade não prejudicam terceiros.

Todos os princípios sistêmicos citados ancoram-se, ainda, nas premissas da segurança jurídica e publicidade, meios e fins da atividade registral espanhola: a segurança no duplo aspecto dinâmico e estático e a publicidade nas compreensões formais (acesso por meio de legítimo interesse) e materiais, que diz respeito aos efeitos substantivos da inscrição e serão abordadas nos itens e capítulos seguintes.

2.2.4 Operação

A estruturação e regramento dos serviços de registro de propriedade na Espanha, em âmbito administrativo, formal e substancial²⁵⁸, tem seu cerne na Lei Hipotecária, que, por sua vez, é dividida em quatorze títulos e conta com disposições adicionais e transitórias:

- a) Título I - Do Registro de Propriedade e dos títulos sujeitos a inscrição (artigos 1º a 5º);
- b) Título II - Da forma e efeitos da inscrição (artigos 6º a 41);
- c) Título III - Das anotações preventivas (artigos 42 a 75);
- d) Título IV - Da extinção das inscrições e anotações preventivas (artigos 76 a 103);
- e) Título IV(A) - Da conciliação (Artigo 103 'A');
- f) Título V - Das hipotecas (artigos 104 a 197);
- g) Título VI - Da concordância entre o Registro e a realidade jurídica (artigos 198 a 210);
- h) Título VII - Da retificação dos erros nos assentos (artigos 211 a 220);
- i) Título VIII - Da publicidade dos Registros (artigos 221 a 237);
- j) Título IX - Do funcionamento dos Registros (artigos 238 a 258);

²⁵⁸ Em análise ao conteúdo da Lei Hipotecária é possível afirmar que, paralelamente ao plano de referência legislativa do Brasil, a primeira encampa normas a exemplo da Lei n. 8.935/94 e Lei n. 6.015/73.

- k) Título X - Da direção e inspeção dos Registros (artigos 259 a 273);
- l) Título XI - Da demarcação dos Registros e da nomeação, qualidades e deveres dos Registradores (artigos 274 a 295);
- m) Título XII - Da responsabilidade e do regime disciplinar dos registradores (artigos 296 a 318);
- n) Título XIII - Dos documentos não inscritos (artigos 319 a 321);
- o) Título XIV – Recursos contra a qualificação (artigos 322 a 329);
- p) Disposições adicionais e transitórias.

Em adição, foi editado, no ano seguinte, o Decreto Regulamentador de 14 de fevereiro de 1947, para execução das normas previstas na lei em suas especificidades. Consoante a sua apresentação²⁵⁹, o Regulamento Hipotecário abrange as soluções práticas para a efetivação da lei, mediante metodologia de simplificação e sistematização. Constam no Regulamento até mesmo modelos para os assentos registrais, a exemplo de prenotação, inscrição extensa e concisa e afins.

Considerando a estruturação sistêmica, o procedimento registral espanhol compreende uma série de atos ou trâmites vinculados²⁶⁰, a seguir simplificadamente elencados:

- a) Solicitação de Inscrição: inicia o procedimento e envolve o pedido do interessado ao Registrador para exercer suas funções e realizar o registro solicitado.
- b) Apresentação dos documentos necessários: compreende a submissão dos documentos apropriados para o registro.
- c) Qualificação registral: refere-se à análise pelo Registrador sobre a legalidade dos documentos apresentados, além da validade e eficácia das alterações jurídico-reais propostas para o registro.

²⁵⁹ ESPAÑA. **Decreto de 14 de febrero de 1947**. Aprueba el Reglamento Hipotecario. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁶⁰ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. 7. ed. Valência: Tirant lo Blanch, 2021. p. 117-134

d) Recursos contra decisões do registrador: se o Registrador suspender ou negar o registro por encontrar defeitos nos documentos, podem-se interpor os recursos apropriados.

e) Realização do registro solicitado: este é o último passo, caso a solicitação seja aprovada.

No que tange à solicitação da inscrição, vige-se o já tratado princípio da rogação, pelo qual o procedimento registral deve ser iniciado, a pedido de uma parte interessada, de forma que o Registrador, exceto em casos excepcionais, não pode iniciar o procedimento de ofício. Ademais, o princípio de rogação suporta a possibilidade de desistência do processo por parte dos interessados, conforme estipulado no artigo 433 do Regulamento Hipotecário.

A petição ou requerimento de inscrição pode ser expressa ou tácita. É expressa quando a declaração de vontade é feita verbalmente ou por escrito. É tácita quando se deduz dos atos conclusivos do interessado, como a apresentação do documento relevante. De toda forma, a apresentação do título formal é essencial para prosseguir, podendo ocorrer pessoalmente, por correio, fax ou transmissão eletrônica.

Uma vez que um título formal é apresentado no Registro e solicitada a sua inscrição, o Registrador procederá ao apontamento desse título no Livro Diário de operações. Este registro de apresentação tem uma natureza preliminar, preparatória e transitória, estabelecendo, oficialmente, o momento de acesso do título ao Registro. Não possui efeitos substanciais, mas reserva uma classificação que determina o momento que a proteção registral surgirá, se a inscrição solicitada for realizada. Trata-se da prenotação no direito brasileiro.

Para a realização de um registro, não basta a solicitação de inscrição e a apresentação do título correspondente, é necessário que o direito da pessoa que concede o ato discricionário a ser registrado esteja previamente inscrito ou anotado. Este princípio, conhecido como "*tracto sucesivo*" ou continuidade, garante que, no registro de cada propriedade, seu histórico jurídico seja completo e que todos os atos de transmissão e aquisição de direitos sobre a propriedade formem uma cadeia perfeita.

Trata-se de princípio formal e material, exigindo que o documento contenha o ato jurídico inscritível e que faça fé do conteúdo da inscrição. O “*tracto sucesivo*” pode ser excepcionalmente abreviado em certos casos, evitando inscrições puramente formais e refletindo múltiplos atos discricionários em um único registro.

Em suma, o procedimento Registral²⁶¹ compreende as atividades realizadas desde a solicitação de registro de um título, até a resolução do pedido pelo Registrador e, em um sentido mais amplo, inclui também os recursos que podem ser articulados contra a decisão do Registrador, de forma que sempre que um titular de direitos inscritíveis ou interessado nos mesmos desejar registrar uma situação inscritível ou obter informações do conteúdo do Registro, deve solicitá-lo ao Registrador competente. Isso inicia uma série de operações, que variam se o objetivo for um novo reflexo registral ou a obtenção de informações.

Em casos de um novo reflexo registral, é necessário que o Registrador realize uma avaliação da legalidade do título apresentado. Se a avaliação for positiva, o Registrador procederá com a inscrição. Se negativa, a inscrição solicitada será negada por escrito, detalhando as causas impeditivas e a fundamentação jurídica, com indicação dos meios de impugnação, órgão competente para recurso e prazo para interposição (art. 19 bis, LH). A partir de então, abrem-se três vias de impugnação: solicitar a avaliação de outro Registrador, recorrer à Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública ou ao Judiciário (art. 66, 324, 328 LH).

Como já assinalado, a natureza jurídica do procedimento registral é controversa, variando entre concepções como ato de jurisdição voluntária, procedimento administrativo, procedimento autônomo *sui generis* e, por fim, procedimento misto, apresentando características da jurisdição voluntária e do procedimento administrativo.

Para o desenvolvimento do procedimento registral, é essencial a existência de um título inscritível que cumpra todos os requisitos legais. O procedimento pode ser interrompido em certos casos, como a retirada do documento para pagamento de impostos ou a falta destes, o que resulta na interrupção da

²⁶¹ ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 417-430

avaliação. O procedimento não termina, mas os prazos são interrompidos, levando à sua suspensão.

No que tange à qualificação, o procedimento registral se baseia na segurança jurídica pretendida para os direitos subjetivos de todos os titulares de direitos inscritíveis e direitos de terceiros que possam ser afetados pela inscrição registral. Essa segurança é garantida ao submeter a atuação e o funcionamento do Registro ao princípio da legalidade. Este princípio exige que o que é registrado no Registro esteja em conformidade com a Lei. Assim, não se pode inscrever no Registro nenhum título, nem obter informações sobre a atualização legal do direito sem a prévia avaliação do título pelo Registrador (art. 18 LH). O resultado da avaliação será a inscrição no prazo de 15 dias (art. 18.2 LH) ou a negação, no mesmo prazo, com as formalidades previstas no artigo 19 LH.

Tratando do tema, Sonia Martín Santisteban²⁶² destaca que a qualificação registral é a ferramenta pela qual o princípio da legalidade é exercido no âmbito dos registros imobiliários espanhóis.

O processo de qualificação registral é considerado uma prerrogativa (poder-dever) dos registradores de imóveis, que são encarregados de analisar a legalidade dos documentos submetidos para registro. Este processo de análise visa garantir que os documentos satisfaçam todos os requisitos legais e normativos essenciais para sua validação e registro.

A avaliação realizada durante a qualificação registral inclui três aspectos principais: a legalidade das formas extrínsecas dos documentos, a capacidade legal dos outorgantes e a validade dos atos jurídicos documentados. São, também, aspectos relevantes à análise de competência da autoridade emissora, a congruência do documento com o procedimento, a observância das formalidades extrínsecas, a verificação das faculdades representativas, a validade e eficácia dos atos dispositivos

²⁶² MORENO, Francisco J. Orduña; ALFARO, Fernando de la Puente, (codirectores); VELENCOSO, Luz M. Martínez, (coordinadora); VELENCOSO Elizabeth Cooke, Luz M. Martínez, CONTRERAS, Pedro de Pablo, SANTISTEBAN, Sonia Martín (autores). **Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el derecho europeo**. Madrid: Civitas - Thomson Reuters Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2009, p. 518-535.

e a exclusão de cláusulas abusivas, de acordo com decisões e jurisprudências citadas pela autora.

No que tange aos títulos inscritíveis, o artigo 3º do Regulamento Hipotecário exige que sejam apresentados de forma autêntica, seja ela judicial, notarial ou administrativa e, em alguns casos excepcionais²⁶³, admitem-se documentos privados no conjunto de documentos que fundamentam a solicitação de inscrição. A estruturação registral, tal como no Brasil, é baseada no imóvel: fôlio real²⁶⁴, havendo a previsão legal do Código Registral Único²⁶⁵.

De regra, a propriedade física e a propriedade registral coincidem²⁶⁶. No entanto, o artigo 8º da Lei Hipotecária permite que sejam consideradas como propriedades para fins registrais não apenas aquelas com base física, mas também outros casos, a exemplo de propriedades descontínuas; edifícios em regime de propriedade por andares com construção concluída ou iniciada; quotas indivisas de propriedades destinadas a garagens ou estacionamento; minas; regime de aproveitamento por turno de imóveis²⁶⁷ e situações urbanísticas, como a inscrição de projetos urbanísticos em propriedades especiais.

O procedimento de inclusão da propriedade do registro é denominado de “inmatriculação²⁶⁸” e, a partir de então, cada bem terá um número diferente e correlativo. Por essa razão, o artigo 9º da Lei Hipotecária especifica as circunstâncias que devem constar nos assentos registrais, referindo-se não apenas à propriedade e sua descrição, mas também aos direitos inscritos (titularidades, conteúdo, limitações etc.); trata-se do princípio da especialidade.

²⁶³ O artigo 74 do Regulamento Hipotecário é um exemplo.

²⁶⁴ Consoante artigo 238.1 da Lei Hipotecária “*El Registro de la Propiedad se llevará bajo la técnica del folio real en formato y soporte electrónico, mediante un sistema informático registral*”.

²⁶⁵ Artigo 244 da Lei Hipotecária, o qual se assemelha ao Código Nacional de Matrícula no Brasil.

²⁶⁶ DÍEGUEZ OLIVA, Rocío; SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma (Coord.). **Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2021. p. 43-46

²⁶⁷ No Brasil é o chamado regime de multipropriedade, objeto da Lei n. 13.777/2018.

²⁶⁸ De acordo com García García, “[e]l concepto de inmatriculación consistente en el ingreso por primera vez en el Registro de una finca que no esté inscrita a favor de persona alguna y sin ninguna conexión con una inscripción anterior”. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria: Jurisprudencia, notas y comentarios**. Tomo I. Pamplona: Civitas, 2023. p. 1731-1732.

Os atos registrares praticados em sentido amplo são os assentos de apresentação, ou seja, prenotação²⁶⁹; assentos de inscrição²⁷⁰, cujo âmbito pode ser constitutivo ou meramente declarativo, sendo o último a regra no sistema espanhol²⁷¹; anotações preventivas de diversas naturezas²⁷², a exemplo de existência de ação e embargo processual à disposição do bem; e, ainda, a chamada nota marginal, prevista em diversos dispositivos da legislação hipotecária com vistas a tratar de modificações do direito, das próprias partes e de atos do serviço, como é o caso de alteração das numerações de edifícios ou nomes dos logradouros²⁷³.

O assento de cancelamento é previsto como ato específico na legislação, de acordo com o artigo 76 da Lei Hipotecária, havendo casos específicos de cancelamentos de ofício cujo procedimento é realizado pelo Registrador por meio de nota marginal. É o caso da vigência de quatro anos, em regra geral, das anotações preventivas, de acordo com o artigo 86 da Lei Hipotecária.

Com amparo no artigo 18 da Lei Hipotecária, o Registrador deverá qualificar os títulos sob o prisma da legalidade da forma extrínseca aos documentos, à capacidade dos outorgantes e à validade dos atos. Sendo positiva, o prazo máximo para a inscrição do documento é de 15 dias úteis a partir da data do assento de apresentação. Após esse período, sem que a inscrição tenha ocorrido, o interessado pode exigir ao Registrador que a realize no prazo improrrogável de 3 (três) dias ou instar a aplicação do quadro de substituições estabelecido no artigo 275 bis da Lei Hipotecária. Vale ressaltar que a inscrição realizada fora do prazo implicará uma redução de trinta por cento nos emolumentos, além da aplicação do regime sancionador correspondente.

Em caso de qualificação negativa do título pelo Registrador, o assento de apresentação é automaticamente prorrogado por um período de 60 dias, a contar

²⁶⁹ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Art. 6º. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁷⁰ Requisitos previstos nos artigos 9º e 10º da Lei Hipotecária e artigo 52 do Regulamento Hipotecário.

²⁷¹ São exceções o direito real de hipoteca, o direito real de superfície e a constituição de regime de aproveitamento por turno (multipropriedade).

²⁷² Previstas nos artigos 42 a 75 da Lei Hipotecária e artigos 139 a 172 do Regulamento Hipotecário.

²⁷³ Artigo 437 do Regulamento Hipotecário.

da data da última notificação realizada pelo registrador aos interessados, conforme os artigos 322 e 323 da Lei Hipotecária, prorrogação que visa conceder aos interessados tempo suficiente para prepararem o recurso adequado contra a qualificação negativa. Assim, em caso de qualificação negativa, o interessado pode optar por solicitar uma nova qualificação de outro Registrador por meio do quadro de substitutos do artigo 19 bis da Lei Hipotecária ou impugnar a qualificação negativa do Registrador, à sua escolha, perante a Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública ou, ainda, diretamente pela via judicial, de acordo com o artigo 324 da Lei Hipotecária.

O recurso, que deve abordar exclusivamente questões diretamente relacionadas à qualificação do Registrador, deve ser interposto no prazo de 1 (um) mês, contado a partir da data de notificação da qualificação²⁷⁴. Se o recorrente não for o notário autorizante, nem a autoridade judicial, ou o funcionário que expediu o título, o Registrador, no prazo de 5 (cinco) dias, deve encaminhar o recurso a estes para que, nos 5 (cinco) dias seguintes à recepção, apresentem as alegações que considerarem pertinentes.

Uma vez analisado o recurso e as alegações apresentadas, o Registrador que realizou a qualificação negativa pode retificá-la ou mantê-la. Em caso de retificação, acessando a inscrição total ou parcial, esta deve ser realizada nos 5 (cinco) dias seguintes à entrada do recurso e das alegações no Registro. Neste caso, o registrador deve comunicar sua decisão ao recorrente e, se aplicável, ao notário, autoridade judicial ou funcionário nos 10 (dez) dias seguintes à realização da inscrição.

Caso o registrador mantenha a qualificação negativa, formará um expediente contendo o título qualificado, a qualificação realizada, o recurso, seu relatório e, se aplicável, as alegações do notário, autoridade judicial ou funcionário não recorrente, enviando-o à Direção Geral no prazo inexcusável de 5 (cinco) dias, que deve resolver e notificar o interessado no prazo de três meses a contar da entrada do recurso no Registro cuja qualificação se recorre. O silêncio é negativo, ficando

²⁷⁴ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Art. 326. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

aberta a via jurisdicional, sem prejuízo da responsabilidade disciplinar que possa recair sobre o Centro Diretivo por não ter resolvido o recurso no prazo.

Como posto, a qualificação negativa pode ser impugnada pela via judicial perante os órgãos do ordenamento jurisdicional civil, aplicando-se as normas do juízo respectivo e circunscrição imobiliária. A ação, de regra, deve ser interposta no prazo de dois meses a contar da notificação da qualificação²⁷⁵, já no caso de não resolução da Direção Geral o prazo será de 5 (cinco) meses e 1 (um) dia da interposição do recurso.

No que tange à publicidade formal do registro²⁷⁶, é o meio pelo qual os particulares e autoridade podem ter acesso ao conteúdo institucional. A Lei Hipotecária (artigos 221 a 237) e o Regulamento Hipotecário (artigos 332 a 355) estabelecem as bases legais para esta matéria.

Ademais²⁷⁷, a publicidade registral, dentro do sistema hipotecário espanhol, representa um mecanismo essencial para a transparência e segurança jurídica nas transações imobiliárias. Esse conceito reflete a necessidade de tornar públicas as situações jurídicas relevantes de imóveis, visando a cognoscibilidade *erga omnes* e gerando efeitos jurídicos substantivos sobre os direitos publicados. Essencialmente, contrapõe-se à clandestinidade, visando mitigar os riscos associados às cargas ocultas que possam afetar terceiros.

Dentre as finalidades primordiais da publicidade registral, destaca-se a segurança no tráfico jurídico, assegurando que a aquisição de direitos não seja comprometida por fatores desconhecidos ou ocultos no momento da transação. A publicidade registral fortalece a confiança dos terceiros nas situações jurídicas divulgadas, fomentando, conseqüentemente, a segurança do direito e a estabilidade das relações jurídicas. Adicionalmente, contribui para o fomento do crédito, ao prover

²⁷⁵ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Art. 326. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁷⁶ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. 7. ed. Valência: Tirant lo Blanch, 2021, p. 237-243

²⁷⁷ SIMÓ GARCÍA, Emilia. **La publicidad registral en el sistema hipotecario español**. Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). Disponível em: <https://intercoonecta.aecid.es/>. Acesso em 23 abr. 2024.

informações sobre a solvência potencial dos devedores, e desempenha um papel cautelar, prevenindo conflitos legais. A agilização da contratação, derivada da certeza sobre a titularidade e as cargas existentes sobre os bens, e a colaboração com a Administração Pública são igualmente relevantes.

O caráter público do Registro de Propriedade, conforme estipulado pelo artigo 221 da Lei Hipotecária espanhola, estabelece que o acesso às informações registradas seja condicionado ao “interesse conhecido”, conceito que é determinado pelo registrador. Esse princípio de publicidade não é absoluto, mas relativo, limitado a quem possua um interesse legítimo e justificado²⁷⁸. As interpretações sobre o que constitui um “interesse conhecido” divergem entre uma visão ampla, que considera a mera solicitação de informação como suficiente, e uma interpretação restrita, adotada pela jurisprudência e pela Direção Geral, que entende os conceitos de “interesse legítimo” e “conhecido” como complementares.

Ao analisar uma solicitação de publicidade, o registrador deve avaliar a justificação apresentada, dentro de um quadro que inclui presunções de interesse legítimo em diversas situações, como em casos tributários ou em operações de crédito com garantia hipotecária. A proteção de dados pessoais surge como uma consideração primordial, exigindo um tratamento profissional das informações, para excluir dados não relevantes ou excessivos, em conformidade com a legislação de proteção de dados e os direitos à intimidade.

Frisa-se que, de acordo com o artigo 221 da Lei Hipotecária, o Registro é público para aqueles que tenham um legítimo interesse em verificar o estado dos imóveis ou os direitos reais registrados.

Retomando a proteção de dados, a Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública tem estabelecido doutrina sobre os limites. Segundo a resolução de 27

²⁷⁸ Veja-se que as observações em questão são oriundas da formação “El registro jurídico ante los desafíos del siglo XXI: interoperabilidad, digitalización y protección de datos.”. Evento promovido pelo Ministério da Justiça e Colégio de Registradores da Espanha. ESPAÑA. Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). **El registro jurídico ante los desafíos del S. XXI: interoperabilidad, digitalización y protección de datos.** Disponível em: <https://interconecta.aecid.es/programaci%C3%B3n-de-actividades/el-registro-jur-dico-ante-los-desaf-os-del-s-xxi-interoperabilidad-digitalizaci-n-y-protecci-n-de-datos>. Acesso em: 23 abr. 2024

de abril de 2021²⁷⁹, a publicidade do Registro deve ser limitada a finalidades próprias da instituição registral, como pesquisa jurídica, patrimonial e econômica, não sendo adequada para investigações privadas de dados não patrimoniais fora do contexto de proteção de dados.

O interessado em obter informações do Registro deve provar seu interesse legítimo, que deve ser conhecido, direto e legítimo, não oposto ao direito, e deve ser avaliado pelo Registrador (STS, Sala Tercera, 24 de fevereiro de 2000²⁸⁰).

O artigo 222.10 da Lei Hipotecária regula o acesso telemático (digital) ao conteúdo dos livros do Registro. Este acesso pode ocorrer sem a intermediação do Registrador para autoridades e funcionários públicos que atuem em razão de seu ofício, presumindo-se seu interesse com base na sua condição.

A nota simples informativa é uma reprodução dos registros ativos referentes a um imóvel, incluindo identificação, titularidade dos direitos registrados, extensão, natureza, limitações e proibições (artigos 222.5 da Lei Hipotecária e 332.5 do Regulamento Hipotecário). Essa nota tem valor meramente informativo²⁸¹.

Por sua vez, as certificações são cópias oficiais dos registros feitas sob a fé do Registrador²⁸², conforme estabelecido no artigo 335 do Regulamento Hipotecário. Elas podem ser expedidas a pedido de quem tenha um interesse

²⁷⁹ ESPAÑA. **Resolución de 27 de abril de 2021**. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad. Disponível em: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-8318. Acesso em: 10 jan. 2024.

²⁸⁰ ESPAÑA. Tribunal Supremo. **Sentença de 24 de fevereiro de 2000**. de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anulan los artículos 16.2.c), 155, párrafo cuarto, y 355.2, inciso final, del Reglamento Hipotecario, modificados por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y la disposición adicional única de éste. Madrid, ES: Sala Tercera, 2000. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2000-7605>. Acesso em: 05 jan. 2024

²⁸¹ A tradução livre do dispositivo expressa que a nota simples possui valor meramente informativo e não autentica o conteúdo dos registros, apesar da responsabilidade do registrador pelos danos causados por erros ou omissões em sua emissão. Deve reproduzir, literalmente se assim o interessado solicitar, ou em resumo em outros casos, o conteúdo dos registros atuais referentes ao imóvel em questão, incluindo pelo menos a identificação do mesmo, a identidade do titular ou titulares de direitos registrados sobre o mesmo e a extensão, natureza e limitações destes. Além disso, devem ser sempre incluídas quaisquer proibições ou restrições que afetem os titulares ou os direitos registrados.

²⁸² As notas simples podem ser emitidas por quaisquer funcionários da oficina registral, por outro lado somente o Registrador poderá firmar as certificações.

conhecido no estado de um imóvel ou direito real, ou por mandado judicial. A solicitação deve ser feita por escrito e pode ser apresentada no Registro ou enviada eletronicamente (artigo 227.1 e 2 da Lei Hipotecária).

As certificações podem ser literais, abrangendo integralmente os registros referentes, ou relacionais, descrevendo todas as circunstâncias essenciais dos registros, incluindo quaisquer encargos existentes e outros aspectos que o solicitante indique ou que o Registrador julgue importantes (artigo 232 da Lei Hipotecária).

As certificações devem ser emitidas dentro de um prazo que não exceda 4 (quatro) dias²⁸³ por cada imóvel ou direito real que esteja sendo verificado, em papel ou formato eletrônico, conforme a escolha do solicitante (artigos 236 e 227.3 da Lei Hipotecária).

Conforme o artigo 354 do Regulamento Hipotecário, pode-se solicitar certificações com informação contínua, referindo-se aos registros de apresentação que afetem o imóvel durante os 30 (trinta) dias seguintes à emissão da certificação²⁸⁴. Essas certificações somente podem ser solicitadas pelos titulares registrares de direitos sobre o imóvel, seus cônjuges ou representantes legítimos.

Da mesma forma que é possível se insurgir com relação à qualificação negativa da inscrição, caso o Registrador se recuse a fornecer informações dos registros, o interessado pode recorrer contra essa decisão perante a Direção Geral, aplicando-se o disposto nos artigos 327 e 328 da Lei Hipotecária em relação à legitimidade para recorrer, prazo, local de apresentação do recurso, formação do expediente e conteúdo do relatório do Registrador, além do prazo de resolução e revisão jurisdicional da decisão (artigo 228 da Lei Hipotecária).

²⁸³ A tradução livre coloca que os Registradores emitirão as certificações solicitadas no menor prazo possível, porém este prazo nunca poderá exceder o equivalente a quatro dias por cada propriedade objeto de análise.

²⁸⁴ Espécie de Monitor Registral no Brasil. Disponível em: <<https://registradores.onr.org.br/LoginGeral.aspx?from=mr>>. Acesso em: 09 abr. 2024.

2.3 COLEGIALIDADE E FISCALIZAÇÃO NO BRASIL E ESPANHA

Como prestadores de serviço público em regime jurídico híbrido e bases constitucionais e legais, os registros de imóveis no Brasil e Espanha são fiscalizados e altamente regulados, consoante aos itens seguintes.

Ademais, um ponto que merece reflexão, mesmo que incidental, diz respeito à colegialidade, com vistas à autorregulação, que foi implementada com profundidade na Espanha, por meio do Colégio de Registradores e que, por outro lado, inicia seus passos no Brasil, mediante o Operador Nacional.

2.3.1 Regulação e fiscalização no Brasil

A Constituição Federal de 1988, ao asseverar o regime jurídico híbrido da atividade notarial e de registro, em seu artigo 236 impôs, por pressuposto lógico-jurídico, a fiscalização e regulação da atividade pelo Estado, especificamente ao Poder Judiciário, que, como aborda Aliende Ribeiro²⁸⁵, deve determinar o controle de regras, o seu estabelecimento e as imposições de sanções, em típica atividade regulatória.

Ainda de acordo com Aliende Ribeiro²⁸⁶, a Constituição, ao tomar para si a responsabilidade sobre a atividade notarial e de registros e ao definir tal atividade como uma função pública, instituiu um regime no qual essa função, embora de natureza pública, é exercida de forma privada por indivíduos devidamente delegados²⁸⁷. Esse arranjo não apenas valida, mas também obriga o ente a

²⁸⁵ RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 138.

²⁸⁶ RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. p. 138-141.

²⁸⁷ Sobre a regra da delegação, consoante Patrícia Ferraz “é instituída para descentralizar, especializar e aperfeiçoar a função registral, com vistas ao cumprimento do princípio da eficiência nas atividades de atribuição de segurança jurídica, a favor do cidadão. Especializada a atividade, mais eficiente a função. Descentralizada, desonera-se o Estado de despesas com pessoal e tudo o que diga respeito ao desempenho e aperfeiçoamento contínuo da atividade. A descentralização ainda proporciona melhor controle pelo Estado e pelos usuários, uma vez que a distribuição do poder ou o “fracionamento” de seus conteúdos reduz ou elimina as chances de contaminação entre fiscalizador e fiscalizado. Na relação triangular que compreende função, delegante e delegado, a regra constitucional da delegação estabelece a peculiar titularidade da função, ao desdobrá-la em duas: a imediata (entregue aos particulares aprovados em concurso público) e a mediata (do Estado). Assim estipulando, a CF veda o desempenho da função por estruturas estatais e interdita o seu exercício por quaisquer particulares não aprovados em concurso público promovido pelo Poder Judiciário. [...] Ao Estado, segundo o regramento vigente, incumbe o dever positivo de assegurar que os agentes privados cumpram as incumbências que lhes são destinadas para realizarem os resultados

implementar uma regulação especialmente rigorosa, refletindo a responsabilidade institucional de garantia que o próprio Estado assume.

A esse respeito, no âmbito do Direito Administrativo, esclarece Marques Neto:

Enquanto o Estado intervinha diretamente no mundo econômico, chamando para si as tarefas de executar atividades tidas como de interesse geral, fazia-se prescindível (ou, mesmo, desinteressante) a existência de um arcabouço regulamentador do exercício desta atividade, incluindo aí os interesses difusos dos tomadores do serviço executado pelo ente estatal. Porém, quando a execução de dado cometimento é transferida para um particular torna-se imprescindível a edição de um claro aparato regulatório, sob pena de abandono dos interesses públicos difusos dos que necessitam fruir destas comodidades. Daí por que Vital Moreira assevera que "as políticas de privatização obrigaram em muitos casos uma densificação da regulação". Assim, o mesmo Estado que deixa de explorar monopolisticamente um serviço público passa a ter que regular a prestação deste serviço. Se bem é verdade que o Estado não mais presta determinado serviço público, não menos verdadeira é a relevância de sua atividade no controle da qualidade do serviço prestado, na fiscalização e preservação das suas cláusulas de ampliação, de sua universalização e de atendimento dos princípios a ele correlatos (especialmente os princípios da universalidade, atualidade, modicidade da tarifa e continuidade da prestação), bem como no arbitramento entre a perspectiva econômica do concessionário e os interesses públicos difusos (v.g., o dos usuários do serviço e mesmo da coletividade genericamente tomada, por exemplo, como titular dos bens afetos à concessão, os quais são propriedade de toda a coletividade, porquanto reversíveis ao final da concessão). Neste quadro, cumpre ao Poder Público, ao mesmo tempo em que arbitra interesses entre prestadores de um serviço ou entre grandes usuários e prestadores (interesses públicos especiais), tutelar e promover o interesse dos usuários e, principalmente,

pretendidos, quais sejam, a satisfação do interesse público e das necessidades da coletividade". Como consequência, exsurge o dever de proporcionar meios para obtenção dos recursos necessários ao desempenho eficiente e seguro da função, assim como o dever de, direta ou indiretamente, não obstaculizar o desempenho da atividade ou solapar os necessários recursos e instrumentos. Também aos delegados da função são atribuídos direitos e deveres, numa sucessão dinâmica de direitos e obrigações recíprocos. FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Controle e publicidade eficazes de créditos de carbono para incremento do investimento empresarial no enfrentamento da crise climática**. 251 p. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Nove de Julho – UNINOVE, São Paulo, 2023. p. 134-135.

daqueles que sequer são usuários, porquanto não têm acesso aos serviços (interesses públicos difusos).²⁸⁸

No Brasil, a supervisão e a regulação das atividades notariais e de registros são atribuídas ao Poder Judiciário, conforme estabelecido pela Constituição Federal. Este poder é encarregado de fiscalizar as ações dos notários e registradores. Essa fiscalização exige a criação, o monitoramento e a verificação do cumprimento de normas específicas, além da imposição de penalidades apropriadas aos que violarem tais normas, processo este que caracteriza a regulação em questão.

A Lei Federal n. 8.935/94²⁸⁹, promulgada em conformidade com o artigo 236, § 1º, da Constituição Federal, detalha e reforça a extensão da supervisão, delegando esta tarefa de controle e regulação a uma entidade administrativa externa (Poder Judiciário). Essa entidade é composta por membros que ingressaram no serviço público por meio de concurso público e que desempenham funções regulatórias e de supervisão. Este quadro é ainda mais fortalecido e sistematizado pela Emenda Constitucional n. 45/2004²⁹⁰, que subordinou ao Conselho Nacional de Justiça todas as entidades e órgãos que prestam serviços notariais e de registros por delegação do poder público.

Dessa forma, o Poder Judiciário, cuja estrutura é unificada e nacional segundo a Constituição, define a modelagem da atividade notarial e de registros, também nacional, e regulada por princípios e normas fundamentais que são consistentes para todos os notários e registradores. A distribuição dessas responsabilidades acompanha a estrutura do sistema judiciário estadual.

Logo, o Conselho Nacional de Justiça tem um papel abrangente e de alcance nacional, enquanto os Tribunais de Justiça dos Estados, em especial por meio das Corregedorias Gerais da Justiça e Juízes corregedores locais, desempenham um

²⁸⁸ MARQUES NETO, Floriano Peixoto de Azevedo. **Regulação estatal e interesses públicos**. São Paulo: Malheiros, 2002. p. 167-168.

²⁸⁹ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁹⁰ BRASIL. **Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

papel administrativo mais imediatamente conectado aos delegados responsáveis por tais funções.

O Operador Nacional, por sua vez, instituído por lei²⁹¹ e fiscalizado pelo Conselho Nacional de Justiça, tem importante missão institucional de estabelecer padrões técnicos e integrativos do registro eletrônico de imóveis, *interna corporis* e também com os usuários de serviço e poder público. Portanto, exerce regulação parcial da atividade e poderá estabelecer matrizes para um desenvolvimento da colegialidade no país, em face à obrigatória vinculação de todos os agentes à entidade.

2.3.1.1 Judiciário estadual

A Lei n. 8.935/94²⁹² estabelece em seus artigos 37 e 38 o juízo competente para a fiscalização dos atos notariais e de registro, sendo aquele cuja lei de organização judiciária estadual assim determine, o que varia de acordo com o Estado da Federação pertinente, uma vez que se trata de lei de competência de iniciativa do respectivo Tribunal de Justiça²⁹³.

A despeito da Lei Federal n. 8.935/94²⁹⁴ indicar como dever dos agentes delegados o cumprimento das normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente, incumbe reforçar que tais disposições devem ter necessária vinculação com o que é definido pela Constituição da República como fiscalização dos atos, de modo que o Poder Judiciário, tanto no exercício da função correcional, quanto no âmbito de

²⁹¹ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, art 76**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...] e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁹² BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

²⁹³ Artigo 125, § 1º da Constituição Federal. BRASIL. **Constituição** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 10 abr. 2024

²⁹⁴ FERRI, Caroline Feliz Sarraf; SILVA, Gustavo Pamplona. **Fundamentos constitucionais do notariado brasileiro: tensão entre independência e fiscalização**. 2012. Monografia (Especialização) - Curso de Direito Constitucional, Avm Educacional Ltda., Rio de Janeiro, 2012.

elaboração e aplicação dos seus atos normativos, jamais possa criar embaraços para a autonomia e independência inerentes aos notários e registradores.

Nesse sentido, Ceneviva²⁹⁵ delimita que normas técnicas são as atinentes aos atos do ofício notarial e registral, não conflitando, assim, com a independência administrativa e econômica dos delegatários.

Ainda à luz do limite de intervenção do Poder Judiciário, forçoso é anotar que a gênese constitucional impõe que a fiscalização deve se dar sobre os atos praticados pelos notários e registradores, o que foi expressamente corroborado pela Lei de Regência, no seu artigo 37.

Em complemento, Walter Ceneviva²⁹⁶ historiciza que a Lei n. 8.935/94 introduziu mudanças significativas no sistema de fiscalização judicial dos serviços notariais e de registro, diferenciando-se dos mecanismos previamente estabelecidos. Apesar das expectativas dos notários e registradores durante as fases de discussão do anteprojeto e do projeto de lei, que aspiravam à eliminação da intervenção judicial em suas atividades, o resultado foi um modelo de compromisso. Este modelo confere aos titulares dos serviços notariais e de registros uma autonomia na gestão e organização dos serviços sob sua responsabilidade, mantendo, contudo, a supervisão do Poder Judiciário com o objetivo de assegurar a conformidade legal contínua de suas ações.

A partir da promulgação dessa lei, a fiscalização por parte do Poder Judiciário concentra-se na comparação e conformidade dos atos praticados pelos titulares dos serviços notariais e de registros com a legislação vigente. Essa fiscalização, entretanto, não se restringe apenas ao cumprimento legal, ela também abarca preocupações com a agilidade, a qualidade e a eficiência dos serviços prestados. Desse modo, a Lei n. 8.935/94²⁹⁷ estabelece um equilíbrio entre a autonomia operacional dos notários e registradores e a necessidade de um serviço

²⁹⁵ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e Registradores Comentada**. 5ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 217.

²⁹⁶ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e Registradores Comentada**. p. 261.

²⁹⁷ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

notarial e de registros que seja não apenas legal, mas também eficaz e de alta qualidade.

Da mesma forma, entende Ribeiro²⁹⁸ que, em relação à gestão administrativa, financeira e de recursos humanos das entidades de serviço, um aspecto essencial é estabelecer claramente os limites da intervenção do Estado. Essa demarcação precisa é essencial para que a regulação da atividade, dentro do contexto específico da relação entre cada titular de delegação privada e o Estado, seja realizada de maneira eficiente. O objetivo é assegurar que, nesse processo, não se viole a independência e autonomia dessas entidades, mantendo, por outro lado, a execução completa das atividades de fiscalização, regulação e controle que são inerentes à função institucional do Estado. Ao delegar a execução de uma função pública a entidades privadas, o Estado assume o papel de garantidor da prestação de um serviço que atenda ao interesse público e às necessidades da comunidade. Isso implica garantir a continuidade, universalidade, uniformidade, moderação dos custos e a adequação do serviço aos usuários.

Frisa-se que a fiscalização da atividade não pode influir na independência jurídica dos registradores. Consoante assevera Ricardo Dip:

Já se referiu, não aparenta enquadrar bem com a continuidade exigível na prestação dos serviços registrais e, sobretudo com a nota de independência jurídica dos registradores – traço fundamental de sua atividade – a raiz de uma outorga unilateral, de mera autorização, com que se reservasse a administração pública uma faculdade revocatória *ad libitum*. A gestão indireta dos registros, pois, molda-se melhor à ideia inaugural de um contrato de direito público, cujo fim permanente seja o da satisfação do interesse público primário – equivale aqui a dizer, o da segurança por meio da publicidade de situações jurídicas -, impondo a continuidade executória do serviço registral em ordem à plena satisfação de seu escopo (a refletir na garantia da não interrupção do exercício). Admitir que, de modo discricionário, possa a administração pública, a seu talante, desinvestir o gestor registral é, no fim e ao cabo, recusar, de fato, a independência jurídica do registrador, sem cujo predicado não se reconhece a instituição do registro público jurídico. Dentre as funções exercidas no plano estadual, há a fiscalização propriamente dita e, ainda, a

²⁹⁸ RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 103.

disposição normativa básica, tal qual previsto no artigo 4º da Lei n. 8.935/94 de estabelecimento de horários de atendimento; a realização dos concursos públicos; a edição normativa suplementar à legislação e normas federais e as medidas disciplinares.²⁹⁹

A função desempenhada pelos Tribunais de Justiça na regulação dos serviços notariais e de registro é distinta tanto de suas responsabilidades jurisdicionais quanto de suas atribuições administrativas relacionadas à organização de suas secretarias, juízos e funcionários.

Conforme discutido por Ribeiro³⁰⁰, as atividades ligadas à função notarial e de registro têm características peculiares. Embora mantenham aspectos da atividade de corregedoria tradicional, que naturalmente inclui a regulação, supervisão e aplicação de sanções, essas atividades devem ser adaptadas para atender aos preceitos da regulação moderna. Esta última é caracterizada por uma abordagem ampla, exigindo poderes extensos, competência técnica, receptividade à sociedade e procedimentos adequados, visando assegurar os direitos dos cidadãos e a eficiência administrativa.

Nesse contexto, as Corregedorias Gerais da Justiça, presentes em todos os Tribunais, desempenham a maioria das atividades associadas à regulação estatal dos serviços notariais e de registros. As responsabilidades destas Corregedorias são abrangentes, incluindo a formulação de normativas específicas (muitas vezes consolidadas sob títulos como Normas de Serviço ou Códigos de Normas), a efetiva implementação destas diretrizes, a supervisão do cumprimento das normas e a penalização de transgressões.

No âmbito material, conforme magistério de Ricardo Dip³⁰¹, destaca-se que as normas estabelecidas pelas Corregedorias Gerais têm função, em especial, consolidativa e, em segundo plano, de *lege ferenda*. Isso implica a compilação, em um único documento, das diretrizes obrigatórias aplicáveis a essas áreas, abrangendo normas provenientes da Constituição Federal, de legislações de hierarquia superior e

²⁹⁹ DIP, Ricardo. **Direito Administrativo Registral**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 79.

³⁰⁰ RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. p. 159-169.

³⁰¹ DIP, Ricardo. **A natureza e os limites das normas judiciárias do serviço extrajudicial**. São Paulo: Quartier Latin, 2013. p. 59-61.

inferior (incluindo leis, medidas provisórias, decretos, portarias, resoluções, entre outras), bem como costumes e práticas estabelecidas, desde que estes não contrariem normas de maior importância, inclusive aquelas originadas da lei natural.

Adicionalmente, é imperioso que essas normativas no âmbito de *lege ferenda* criem diretrizes técnicas que promovam a agilidade, a qualidade adequada e a eficácia dos serviços. No entanto, estas não constituem o espaço para a formulação de súmulas de jurisprudência ou para a exploração de novas interpretações legais. De fato, pouco se alinha menos com as práticas tradicionais e as soluções consistentemente aplicadas do que a coleta indiscriminada de novidades e tendências momentâneas. Tal abordagem representa uma ruptura, um desenraizamento das bases comunitárias, sugerindo equivocadamente que o novo equivale automaticamente ao melhor.

A abordagem sensata e prudente em relação à inovação é aquela que, perante as mudanças de circunstâncias – isto é, diante das alterações dos atos e dos padrões que rodeiam a essência das instituições – promove ajustes para preservar a integridade fundamental.

Além disso, sob nenhuma circunstância, as normas devem diminuir a independência jurídica dos juízes, notários e registradores, uma vez que tal independência é intrínseca e prioritária sobre quaisquer leis criadas pelo homem, emanando da própria natureza das suas funções.

2.3.1.2 Conselho Nacional De Justiça

Originário da Emenda Constitucional nº 45/04³⁰², o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) é um órgão integrante do Poder Judiciário, incumbido, primordialmente, conforme o artigo 103-B, § 4º, da supervisão administrativa e financeira desse poder, além de zelar pelo cumprimento das obrigações funcionais dos juízes.

³⁰² BRASIL. **Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

O CNJ também recebe e avalia reclamações contra membros dos serviços notariais e de registros que operam por delegação do poder público, conforme o inciso III do mesmo parágrafo, sem prejuízo das competências disciplinares e correccionais dos tribunais, *in verbis*:

III - receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso, determinar a remoção ou a disponibilidade e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa.³⁰³

Como posto, de acordo com o artigo 236, § 1º da Constituição Federal, é atribuída ao poder delegante a função regulamentar. As serventias extrajudiciais são fiscalizadas pelo Poder Judiciário e o CNJ é reconhecido como o órgão máximo disciplinar e correicional desse poder, incumbido da formulação de normativas reguladoras para as atividades, conforme previsto constitucionalmente.

No que concerne aos eventuais limites e alcances desses regulamentos, Robl Filho³⁰⁴ aborda que a competência do CNJ para emitir atos regulamentares em sua área de atuação também envolve uma forma de responsabilização horizontal sobre juízes, funcionários auxiliares, órgãos judiciais e serviços notariais. Essa questão engloba a relação entre leis estabelecidas pelo legislador (agentes estatais eleitos com poder legislativo) e normas criadas por outros agentes estatais, sejam eles eleitos ou não (Executivo, burocratas e Judiciário).

Ademais³⁰⁵, os regulamentos do CNJ não devem criar novos direitos e deveres, estabelecer regras gerais e abstratas, ou restringir direitos fundamentais. Em vez disso, deveriam efetivar o cumprimento de leis vigentes, formalmente vinculadas

³⁰³ BRASIL. **Constituição** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 10 abr. 2024.

³⁰⁴ ROBL FILHO, Ilton Noberto. **Conselho Nacional de Justiça**: Estado Democrático de Direito e Accountability. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 238-241.

³⁰⁵ STRECK, Lenio Luiz; SARLET, Ingo Wolfgang; CLÈVE, Clèmerson Merlin. **Limites das resoluções do CNJ e do CNMP**. O Estado de São Paulo, São Paulo, 05 dez. 2005. *Apud* ROBL FILHO, Ilton Noberto. **Conselho Nacional de Justiça**: Estado Democrático de Direito e Accountability. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 241.

às suas competências de supervisão, conforme estabelecido na Constituição e no Estatuto da Magistratura.

A aplicação dos regulamentos do CNJ aos serviços notariais e de registro, em particular, deve estar em harmonia com o regime jurídico e as características dos serviços prestados de forma privada, especialmente considerando os costumes constitucionais do Supremo Tribunal Federal.³⁰⁶

Desde sua criação em 14 de junho de 2005, o CNJ tem publicado uma série de atos normativos voltados para os serviços notariais e de registro. A Corregedoria é o órgão do CNJ que mais produziu regulamentos sobre o assunto, embora também haja contribuições significativas da Presidência e do Plenário. Esses atos normativos, que incluem recomendações, resoluções, provimentos, enunciados administrativos e portarias, abordam uma ampla gama de aspectos dos serviços extrajudiciais. Para sistematizar esses regulamentos, foi criado o Código Nacional de Normas³⁰⁷, que é benéfico tanto para a atividade, quanto para a fiscalização.

2.3.1.3 Operador Nacional

O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)³⁰⁸ é uma entidade de caráter não lucrativo e dotada de uma natureza jurídica especial, qualificada como serviço social autônomo, criado conforme estipulado na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Esta organização é constituída por uma representação inclusiva de todos os Oficiais de Registro de Imóveis oriundos da totalidade dos Estados e do Distrito Federal.

Na sua estrutura organizacional, o ONR é gerido e supervisionado por órgãos institucionais, que são formados por um coletivo de Oficiais de Registro de Imóveis provenientes de todas as unidades federativas do Brasil. A entidade é sujeita

³⁰⁶ FERRI, Caroline Feliz Sarraf. **Os serviços notariais e de registro no Brasil: breves estudos**. São Paulo: IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023. p. 64.

³⁰⁷ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial: Da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça**. Brasília: CNJ, 2023. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6b-31-08-2023-1.pdf>>. Acesso em: 05 abril de 2024.

³⁰⁸ OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR) (Brasília). **Quem Somos**. Disponível em: <https://onr.org.br/sobre-nos/quem-somos/>. Acesso em: 18 jan. 2024.

à regulação e à fiscalização da Corregedoria Nacional de Justiça, integrante do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Esta supervisão é exercida com o propósito de assegurar a aderência às disposições estatutárias da organização, bem como para regular e monitorar suas atividades operacionais, conforme delineado no artigo 76, parágrafo 4º, da Lei nº 13.465/2017.³⁰⁹

Em resgate histórico, trata-se de instituição forjada a partir das bases do registro eletrônico, previsto de forma inaugural com a Lei n. 11.977/2009³¹⁰. Em 2014, a Corregedoria Nacional de Justiça, exercendo suas prerrogativas normativas e de supervisão, expediu a Recomendação nº 14/2014³¹¹. Este documento direcionava as Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados a adotarem, na configuração dos registros eletrônicos locais, os padrões e critérios estabelecidos no modelo nacional de sistema digital destinado à implementação dos Sistemas de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

Posteriormente, a legislação nacional, por meio da Lei nº 13.465/2017³¹², consolidou, estruturalmente, o SREI. O artigo 76 desta Lei definiu que o SREI seria implantado e operado em todo o território nacional pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), estabelecendo, assim, uma uniformização e centralização na administração deste sistema.

³⁰⁹ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...] e dá outras providências.. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

³¹⁰ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

³¹¹ BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Recomendação nº 14, de 02 de julho de 2014**. Dispõe sobre a divulgação do resultado de estudos realizados para a especificação do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro de Imóveis Eletrônico - S-REI. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2035#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20divulga%C3%A7%C3%A3o%20do,lm%C3%B3veis%20Eletr%C3%B4nico%20%2D%20S%2DREI>. Acesso em: 22 abr. 2024.

³¹² BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...] e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

No âmbito de suas funções reguladoras e de fiscalização, conforme delineado pelo artigo 103-B, §§ 4º, I, II e III da Constituição Federal, a Corregedoria Nacional de Justiça promulgou o Provimento nº 89/2019³¹³. Este provimento regulamentou não apenas o SREI, mas também o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), estabelecendo diretrizes específicas para cada um. O SREI foi delineado como um sistema com o objetivo de universalizar as atividades de registro público imobiliário, promover a governança corporativa das serventias de registros de imóveis e instituir o sistema de registro eletrônico de imóveis. O SAEC, por outro lado, foi designado para o atendimento remoto dos usuários das serventias de registro de imóveis por meio da internet, para consolidar dados estatísticos sobre as operações das serventias e desenvolver sistemas de apoio e interoperabilidade com outros sistemas.

A Lei nº 13.465/2017³¹⁴ também atribuiu à Corregedoria Nacional de Justiça parte do Conselho Nacional de Justiça, a função de agente regulador do ONR, responsável por supervisionar a conformidade de suas operações com o estatuto estabelecido. Para operacionalizar essa supervisão, foi editado o Provimento nº 109/2020.³¹⁵

Com a introdução do ONR, todos os mais de 3.600 (três mil e seiscentos) registros de imóveis no Brasil foram requeridos a se associarem compulsoriamente a este operador. Este movimento visava a uniformização e nacionalização dos procedimentos de registro eletrônico de imóveis, com o objetivo de incrementar a eficácia das operações registrais no país.

³¹³ BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2024.

³¹⁴ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Art. 76. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...] e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

³¹⁵ BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 109, de 14 de outubro de 2020**. Disciplina a atuação da Corregedoria Nacional de Justiça como Agente Regulador do ONR – Operador Nacional do Registro Imobiliário Eletrônico e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3522>. Acesso em: 22 abr. 2024

Ademais, a Lei nº 14.118/21³¹⁶ introduziu inovações significativas ao arcabouço legal do registro de imóveis eletrônico³¹⁷. O artigo 23 desta Lei adicionou os parágrafos 9º e 10º ao artigo 76 da Lei nº 13.465/17, estabelecendo a criação de um fundo específico para financiar a implementação e manutenção do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis, gerido pelo ONR. Esta medida foi reconhecida como de vital importância para a efetivação e padronização do registro eletrônico em todo o território nacional, além de ser essencial para a eficiência do sistema registral imobiliário, dado que o desenvolvimento das ferramentas necessárias e a integração de funcionalidades existentes, como o SAEC e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), dependem de investimentos substanciais.

Em uma ação subsequente para reforçar a infraestrutura financeira deste sistema, a Corregedoria Nacional de Justiça, por meio do Provimento nº 115 de 24 de março de 2021³¹⁸, normatizou a estrutura e a arrecadação de receitas para o Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (FIC/SREI). De acordo com este provimento, os registradores imobiliários são obrigados a contribuir mensalmente com 0,8% dos emolumentos recebidos para o financiamento deste fundo, assegurando, assim, recursos contínuos para a manutenção e aprimoramento do SREI³¹⁹.

É salutar que o ONR representa papel na esteira da autorregulação da atividade, em especial, e nos seus primeiros passos, no âmbito eletrônico. Sobre o

³¹⁶ BRASIL. **Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021**. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nº 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/14118.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

³¹⁷MATUSZEWSKI, Lorrueane; CAIRES, Érica Trinca; CAIRES, Robson Passos; FERRI, Caroline Feliz Sarraf; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). **Direito civil II: os novos Direitos Reais**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 258-260.

³¹⁸ BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 115, de 24 de março de 2021**. Disciplina a atuação da Corregedoria Nacional de Justiça como Agente Regulador do ONR – Operador Nacional do Registro Imobiliário Eletrônico e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/compilado22213720210326605e5e711927a.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2024

³¹⁹ A partir da edição da Lei n. 14.382/2022 foi constituído o Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (ONSERP), integrado pelo ONR e Operadores das demais atividades registrais do país. Os operadores possuem estatutos próprios e as regras principais são abordadas nos artigos 213 e seguintes do Código Nacional de Normas.

tema, consoante Ribeiro³²⁰, a implementação efetiva de uma entidade de autorregulação para os registradores imobiliários, atuando de forma integrada e complementar à regulamentação estatal, representa um mecanismo fundamental para o fortalecimento estrutural da atividade registral.

Esta estratégia é reconhecida como um meio legítimo e eficaz de transição para a digitalização dos processos registrais, alinhando-se com as tendências contemporâneas de modernização e eficiência. A promoção de um modelo de autorregulação privada no setor é vista não apenas como uma evolução significativa no paradigma dos registros de imóveis, mas também como uma oportunidade para realçar a autonomia profissional e a autogestão na área.

2.3.2 Regulação e fiscalização na Espanha

Como principal Estatuto Jurídico do registro de propriedades da Espanha, é na Lei Hipotecária que se determina a competência para a regulação e fiscalização desses serviços.

De acordo com o disposto no Título X “*De la Dirección e Inspección de los Registros*” da lei de regência, em especial o artigo 259, é estabelecido que os Registros de Propriedade são subordinados ao Ministério da Justiça e todos os assuntos relacionados a eles estão confiados à Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública³²¹.

Segundo comentários a respeito da Lei Hipotecária de Garcia Garcia³²², os notários e registradores, como fiscalizados e regulados, possuem assento perante a Direção Geral. De acordo com o artigo 127 da Lei 13/1996, de 30 de dezembro, que

³²⁰ RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. **Bir - Boletim do Irib em Revista**, n. 360, p. 30-33, jan. de 2020. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/iframe/boletim-irib-em-revista-edicao-360>. Acesso em: 17 jan. 2024.

³²¹ As menções originais se vinculam à Direção Geral dos Registros e Notariado, vez que a estrutura anterior foi suprimida pelo artigo 2.2 do Real Decreto 139/2020, de 28 de janeiro. ESPAÑA. **Real Decreto n. 139 de 28 de enero de 2020**. Establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-1246>. Acesso em: 11 abr. 2024.

³²² GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. Tomo I. Pamplona: Civitas, 2023. p. 2081-2086.

trata de Medidas Fiscais, Administrativas e da Ordem Social³²³, estabeleceu-se que existiriam 10 (dez) posições ocupadas por Notários e Registradores de Propriedade e Mercantis no Ministério da Justiça, subordinados diretamente ao Diretor Geral. Essas posições seriam preenchidas por meio de um concurso de méritos, organizado e concluído conforme a legislação hipotecária. Adicionalmente, foi enfatizado que a ocupação dessas posições não aumenta o número de postos de trabalho autorizados pelo Ministério da Justiça e que os ocupantes manteriam seu regime remuneratório, regulado pela legislação hipotecária.

Para regulamentar essas disposições, o Real Decreto 1786/1997, de 1 de dezembro³²⁴, foi aprovado, consolidando em um único texto normativo as regras aplicáveis a essas posições. Contudo, esse decreto foi posteriormente revogado pelo Real Decreto 253/2011, de 28 de fevereiro³²⁵, que também foi anulado pela decisão do Tribunal Supremo da Seção 7ª da Sala 3ª, em 6 de junho de 2012. Essa decisão judicial anulou o Real Decreto 253/2011 devido às falhas no processo de elaboração e afirmou que a regulação do preenchimento de posições de trabalho ao serviço das Administrações Públicas caberia exclusivamente à Lei.

Portanto, entende-se que, atualmente, deve-se seguir o estipulado no artigo 127 da Lei 13/1996³²⁶, de 30 de dezembro, uma vez que o Real Decreto 253/2011 não está mais em vigor, assim como o anterior Real Decreto 1786/1997, de

³²³ ESPAÑA. **Lei nº 13, de 30 de diciembre de 1996**. Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1996-29117>. Acesso em: 22 abr. 2024.

³²⁴ ESPAÑA. **Real Decreto nº 1786 de 01 de diciembre de 1997**. Sobre el régimen jurídico de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1997-27397>. Acesso em: 22 abr. 2024

³²⁵ ESPAÑA. **Real Decreto nº 253 de 28 de febrero de 2011**. Sobre régimen jurídico de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2011-5393>. Acesso em: 22 abr. 2024.

³²⁶ Segundo redação vigente do dispositivo: “Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Uno. En el Ministerio de Justicia, Dirección General de los Registros y del Notariado, existirán diez plazas servidas por Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, dependientes directamente del Director general. Dos. Estas plazas se proveerán mediante concurso de méritos que se convocará y resolverá en la forma y con el régimen jurídico que determina la legislación hipotecaria. Tres. Dichas plazas no incrementarán la relación de puestos de trabajo que tenga autorizada el Ministerio de Justicia y quienes las ocupen mantendrán su régimen retributivo propio, regulado por la legislación hipotecaria”. ESPAÑA. **Lei nº 13, de 30 de diciembre de 1996**. Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1996-29117>. Acesso em: 22 abr. 2024

1 de dezembro³²⁷. Além disso, os parágrafos 4º e 5º do artigo 505 do Regulamento Hipotecário mencionam a participação desses Notários e Registradores vinculados como membros do Tribunal de oposições a Registradores.

Em relação à vinculação dos Registros ao Ministério da Justiça e às competências da Direção Geral, tal dependência não implica que os Registros ou Registradores sejam considerados “órgãos” ou estejam sujeitos a uma “hierarquia” no que concerne à função de qualificação registral do artigo 18.1º da Lei Hipotecária e correlatos, atuando de forma independente nessa função.

O Colégio de Registradores, a seu turno, é objeto de diversas citações perante a Lei Hipotecária, o que consubstancia a sua vinculação ao Ministério da Justiça e o exercício da autorregulação; veja-se, a título de exemplo, que consta no artigo 242.3 bis da respectiva lei que o Colégio será responsável, sob sua própria custódia financeira e subordinação ao Ministério da Justiça, pela manutenção de um Índice Central Informatizado referente às anotações realizadas no Livro de administração e disposição de bens imóveis. Ademais, segundo o artigo 313, “i”, 2, da Lei Hipotecária, é infração grave a falta de obediência devida ao Colégio de Registradores.

2.3.2.1 Ministério da Justiça e “Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública”

De acordo com Serrano³²⁸, consoante estabelecido no artigo 259 da Lei Hipotecária, os Registros de Propriedade estão sob a jurisdição do Ministério da Justiça, sendo todas as questões pertinentes atribuídas à Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública. Adicionalmente, o artigo 438 do Regulamento Hipotecário³²⁹

³²⁷ ESPAÑA. **Real Decreto nº 1786 de 01 de diciembre de 1997**. Sobre el régimen jurídico de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1997-27397>. Acesso em: 22 abr. 2024.

³²⁸ SERRANO, Juan José Pretel. Registro de la propiedad, **Constitución y Estado de las Autonomías**: breve lectura constitucional del registro de la propiedad. Madrid: Reus Editorial, 2023, p. 114 e 115.

³²⁹ Assim dispõe: “A la Dirección General de los Registros y del Notariado competen, como Centro superior directivo y consultivo, todos los asuntos referentes al Registro de la Propiedad”. ESPAÑA. **Decreto de 14 de febrero de 1947**. Aprueba el Reglamento Hipotecario. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>. Acesso em: 22 abr. 2024

confere a essa Direção o papel de principal centro consultivo e diretivo de todas as questões relacionadas ao Registro de Propriedade.

Quanto ao Ministério da Justiça, sua estrutura organizacional básica foi definida após a fusão dos Ministérios da Justiça e do Interior, conforme detalhado no Real Decreto 453/2020³³⁰, de 28 de janeiro. Inserta no Ministério da Justiça, localiza-se a Secretaria de Estado da Justiça, perante a qual se encontra a Secretaria Geral para a Inovação e Qualidade do Serviço Público de Justiça, com status de subsecretaria. Esta, por sua vez, supervisiona várias Direções Gerais, incluindo a Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública.

A organização e as funções desse centro diretivo são regulamentadas pelos artigos 260 e seguintes da Lei Hipotecária e 438 e seguintes do Regulamento Hipotecário, embora estes preceitos tenham sido modificados e devam ser interpretados à luz dos sucessivos Reais Decretos que determinaram a estrutura organizacional do Ministério da Justiça.

Em particular, as funções atribuídas à Direção incluem, conforme delineado no artigo 7^o³³¹ do Real Decreto 453/2020, a elaboração de projetos

³³⁰ ESPAÑA. **Real Decreto nº 453 de 10 de marzo de 2020**. Por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia, y se modifica el Reglamento del Servicio Jurídico del Estado, aprobado por el Real Decreto 997/2003, de 25 de julio. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3513>. Acesso em: 22 abr. 2024.

³³¹ A redação completa do dispositivo demonstra o quão significativo é o leque de competências da DGSJFP para a administração da justiça no país, in verbis: “Artículo 7. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. 1. Corresponde a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, bajo la dirección de la Secretaría General para la Innovación y Calidad del Servicio Público de Justicia, las siguientes funciones: a) La elaboración de los proyectos legislativos sobre nacionalidad por residencia y por carta de naturaleza, en coordinación con la Secretaría General Técnica, y el conocimiento e informe de cuantos proyectos normativos puedan afectar a dicha materia. b) La tramitación y, en su caso, resolución de los expedientes de nacionalidad, así como el estudio y la resolución de cuantas consultas le sean efectuadas sobre dicha materia. c) La elaboración de los proyectos legislativos sobre estado civil y ordenación y funcionamiento del Registro Civil, en coordinación con la Secretaría General Técnica, y el conocimiento e informe de cuantos proyectos normativos puedan afectar a dichas materias. d) La tramitación y, en su caso, resolución de los expedientes de reconocimiento o denegación de cuantas otras situaciones afectan al estado civil de los ciudadanos, y su inscripción en el Registro Civil. Asimismo, la tramitación y, en su caso, resolución de los recursos gubernativos contra los actos de los titulares del ejercicio de estas funciones, así como el estudio y la resolución de cuantas consultas le sean efectuadas sobre las anteriores materias. e) La planificación de los Registros Civiles, la programación y distribución de los medios materiales y personales precisos para su funcionamiento, el ejercicio de la dirección funcional del personal de dichos registros, independientemente de su dependencia orgánica, así como su organización, dirección e inspección, y la planificación estratégica, impulso de la dirección tecnológica y coordinación de las actuaciones del Registro Civil con otras administraciones e instituciones públicas o privadas. f) La elaboración de los proyectos legislativos sobre las materias relativas al derecho notarial y registral, en coordinación con la Secretaría General Técnica, y el conocimiento e informe de

cuantos proyectos normativos pudieran afectar a dichas materias. g) La organización, dirección, inspección y vigilancia de las funciones de la fe pública notarial y las de naturaleza registral en las materias de la propiedad, bienes muebles y mercantiles; la evacuación de cuantas consultas le sean efectuadas sobre aquellas, así como la tramitación y resolución de los recursos gubernativos contra los actos de los titulares del ejercicio de las citadas funciones. h) La ordenación del gobierno y régimen de los Cuerpos de Notarios y de Registradores, la organización de sus procesos de selección y de provisión de puestos, así como las relaciones ordinarias con sus respectivos organismos profesionales. i) La gestión del Registro de contratos de seguro de cobertura de fallecimiento y del Registro de actas de notoriedad de herederos ab intestato, bajo la dependencia del Registro general de actos de última voluntad. j) La llevanza del Registro de Fundaciones de competencia estatal, del Registro de Mediadores e Instituciones de Mediación y del Registro Central de contratos de préstamos declarados nulos. k) En coordinación con la Secretaría General Técnica, conforme al artículo 10.1, letras k), l) y n), el conocimiento, seguimiento e informe de las iniciativas normativas y los procedimientos ante la Unión Europea, en cuanto afecten a materias de su competencia. l) La asistencia a la persona titular del Departamento en su condición de Notario Mayor del Reino, así como la custodia de su protocolo y la llevanza del Libro de Registro Civil de la Familia Real. m) La identificación y búsqueda de los efectos, bienes, instrumentos y ganancias provenientes del delito, radicados dentro o fuera del territorio nacional, así como su puesta a disposición judicial, de conformidad con la normativa vigente, así como el intercambio de información patrimonial con oficinas análogas en el ámbito internacional, conforme a la normativa vigente. En el ejercicio de estas funciones y dentro del marco de la encomienda judicial o del Ministerio Fiscal, se coordinará con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad y podrá recabar la colaboración de otras entidades públicas o privadas. n) El intercambio de información patrimonial con oficinas análogas en el ámbito internacional, conforme a la normativa vigente. ñ) El mantenimiento y gestión de los efectos, bienes, instrumentos y ganancias provenientes del delito, cuando hayan sido intervenidos o embargados judicialmente, cualquiera que sea la naturaleza de los mismos, así como de los beneficios, frutos y rentas de tales bienes. Podrá comprender también la destrucción de los bienes cuando sea acordada por la autoridad competente, en los términos previstos legalmente. o) La elaboración de informes sobre el estado y circunstancias de los bienes gestionados, que remitirá a la autoridad competente de oficio o cuando esta lo solicite, a los efectos de evitar las actuaciones antieconómicas y garantizar, dentro del respeto a la ley y con el cumplimiento de todas las garantías procesales, el máximo beneficio económico. p) La realización de los bienes, que comprenderá la actividad tendente a la venta de los bienes, efectos, ganancias e instrumentos cuya gestión se le haya encomendado judicialmente en el ejercicio de la actividad de recuperación y gestión de activos tras el decomiso de los mismos, salvo que se hayan inscrito a nombre del Estado en el correspondiente Registro de la Propiedad o Registro de Bienes Muebles o que proceda su afectación o adscripción a un órgano u organismo público, a cuyo efecto cursará la correspondiente propuesta a la Dirección General del Patrimonio del Estado para su tramitación. Esta función comprenderá también la venta anticipada de bienes intervenidos o embargados, cuando esta haya sido autorizada judicialmente en el ámbito de actuación de dicha actividad. q) La adjudicación del uso de los bienes o efectos incautados o embargados, siempre que el órgano judicial haya autorizado su utilización provisional. r) La función derivada del soporte necesario para el desarrollo de la actividad propia de la Comisión de Adjudicación de bienes producto del delito. s) La gestión de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones resultante de la actividad de recuperación y gestión de activos. 2. De la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dependen los siguientes órganos: a) La Subdirección General de Nacionalidad y Estado Civil, a la que corresponde el ejercicio de las funciones a las que se refieren los párrafos a), b), c), d) y e) del apartado anterior. b) La Subdirección General del Notariado y de los Registros, a la que corresponde el ejercicio de las funciones a las que se refieren los párrafos f), g), h), i), j), k) y l) del apartado anterior. c) La Subdirección General de Localización y Recuperación de Bienes, a la que corresponde el ejercicio de las funciones señaladas en los párrafos m) y n) del apartado 1. d) La Subdirección General de Conservación, Administración y Realización de Bienes, a la que corresponde el ejercicio de las funciones señaladas en los párrafos ñ), o), p), q), r) y s) del apartado 1." Disponible em: ESPAÑA. **Real Decreto nº 453 de 10 de marzo de 2020**. Por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia, y se modifica el Reglamento del Servicio Jurídico del Estado, aprobado por el Real Decreto 997/2003, de 25 de julio. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3513>. Acceso em: 22 abr. 2024.

legislativos relacionados ao direito registral em coordenação com a Secretaria Geral Técnica e a revisão e informação de quaisquer projetos normativos que possam impactar essa área.

A Direção é também responsável pela organização, administração, inspeção e supervisão das funções de natureza registral em questões de propriedade, bens móveis e mercantis, pelo atendimento de consultas relacionadas a essas áreas, assim como pelo processamento e resolução de recursos administrativos contra atos dos titulares do exercício das funções mencionadas.

A Direção ainda gerencia a governança e a regulamentação do Corpo de Registradores, a organização de seus processos de seleção e a provisão de postos, bem como o estabelecimento de relações ordinárias com os respectivos organismos profissionais.

A respeito das competências da Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública para impor sanções aos registradores, García García³³² remete-nos aos artigos 315 e 317 da Lei Hipotecária.

O artigo 315 define os órgãos competentes para a imposição de sanções no âmbito dos registradores de propriedade e mercantis na Espanha. Esses órgãos incluem o *Colegio de Registradores*, através da *Junta de Gobierno* ou das *Juntas Territoriais e Autonômicas*, que pode aplicar sanções de advertência e multas nos níveis mais baixos e médios. A *Dirección General de los Registros y del Notariado* tem competência para impor sanções que não estão reservadas às Juntas Territoriais e Autonômicas, com exceção da separação do serviço, a qual só pode ser aplicada pelo Ministro de Justiça.

Artículo 315.

Son órganos competentes en la imposición de la sanción, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a través de la Junta de Gobierno o de las Juntas Territoriales o Autonómicas,

³³² GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. Tomo I. Pamplona: Civitas, 2023. p. 2086.

la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Ministro de Justicia.

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a través de la Junta de Gobierno o de las Juntas Territoriales y Autonómicas, podrá imponer las sanciones de apercibimiento y multa en los tramos menor y medio.

La Dirección General de los Registros y del Notariado será el órgano competente para imponer las sanciones no reservadas a la Juntas Territoriales y Autonómicas excepto la separación del servicio.

La separación del servicio sólo podrá ser impuesta por el Ministro de Justicia.³³³

O artigo 317, por sua vez, detalha a execução de sanções disciplinares no contexto jurídico espanhol. Estipula que as sanções de advertência e multa serão executadas após o esgotamento da via administrativa. Sanções mais severas, como postergação, transferência, suspensão de funções e separação do serviço, serão implementadas apenas quando forem definitivas, ou seja, que não sejam pendentos recursos. Além disso, o *Ministro de Justiça* ou o *Diretor Geral dos Registros e do Notariado* podem suspender provisoriamente qualquer registrador durante a investigação de infrações graves, se necessário para proteger a instrução do processo ou evitar danos ao interesse público. Essa suspensão pode ser contestada, embora finalize a via administrativa. Os registradores sancionados podem solicitar a remoção das sanções de seus registros pessoais após períodos específicos, dependendo da gravidade da falta.

Artículo 317.

A salvo las medidas cautelares que puedan adoptar los juzgados o tribunales competentes, las sanciones disciplinarias de apercibimiento y multa se ejecutarán cuando quede agotada la vía administrativa. Las sanciones de postergación, traslación, suspensión de funciones y separación de servicio, se ejecutarán cuando sean firmes.

³³³ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Art. 315. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

El Ministro de Justicia, en el supuesto de la separación del servicio, o el Director general de los Registros y del Notariado en los restantes casos, podrán suspender provisionalmente en el ejercicio de sus funciones a cualquier Registrador respecto del que se haya ordenado incoar procedimiento disciplinario por infracción muy grave o grave, si ello fuere necesario para asegurar la debida instrucción del expediente o para impedir que continúe el daño al interés público o de terceros. La resolución acordando la suspensión provisional, que agotará la vía administrativa, será recurrible independientemente.

Los Registradores sancionados podrán obtener la cancelación en sus expedientes personales de las sanciones anotadas cuando haya transcurrido un año desde que ganó firmeza la orden, resolución o acuerdo sancionador si la falta fue leve, dos años si fue grave y cuatro años si fue muy grave, salvo si los efectos de la sanción se extendieren a plazos superiores, en cuyo caso será necesario el transcurso de éstos.³³⁴

No que concerne ao regime disciplinar dos Registradores, os artigos 313 a 318 da mesma Lei fornecem as diretrizes pertinentes. Quanto à infração grave cometida por registradores devido à falta de respeito ou desprezo pelo centro diretivo ou pelo descumprimento às instruções e resoluções de carácter vinculante emitidas por esse centro, há previsão no artigo 313.B.k da Lei Hipotecária.³³⁵

Contudo, é importante ressaltar o plano da hierarquização, que jamais poderá comprometer a independência jurídica do registrador; a esse respeito, destaca-se a decisão definitiva proferida pelo Julgado Central de Contencioso Administrativo³³⁶ da Audiência Nacional em 25 de novembro de 2013, citado por García García. Esta decisão reconheceu a responsabilidade da antiga Direção Geral de Registros e do Notariado por danos morais causados a um registrador de propriedades. O caso em questão envolveu a abertura de sete processos disciplinares contra o registrador, que desempenhou sua função de qualificação. Os referidos

³³⁴ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

³³⁵ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Art. 313/318. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

³³⁶ GARCÍA GARCIA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. Tomo I. Pamplona: Civitas, 2023. p. 2086.

processos, considerados injustificados e arbitrários, levaram à atribuição de responsabilidade à Direção Geral da época, em 2007, por danos morais ao registrador. Este, por sua vez, já havia obtido a anulação dos sete processos disciplinares por meio de sentenças proferidas, em 12 de janeiro de 2011, pelo Tribunal Superior de Justiça de Madrid, Sala 3ª do Contencioso-Administrativo.

2.3.2.2 Colégio dos Registradores

O Colégio de Registradores de Propriedade e Mercantis da Espanha³³⁷ constitui uma corporação de direito público, amparada pela lei e reconhecida pelo Estado³³⁸, dotada de personalidade jurídica própria e plena capacidade para agir, consoante seu ato constitutivo e disposições publicizadas.

O funcionamento da entidade é regido pela legislação hipotecária, pela legislação de Colégios Profissionais e por seus Estatutos Gerais. A instituição estabelece suas relações com a Administração Pública por meio do Ministério da Justiça e da Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública, de acordo com as disposições da legislação de regência.

A integração ao Colégio é exclusiva e obrigatória para todos os registradores de propriedade e mercantis em atividade, bem como para os membros

³³⁷ ESPAÑA. **Real Decreto nº 483 de 14 de abril de 1997**. Aprueban los Estatutos generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1997-9712>. Acesso em: 19 jan. 2024.

³³⁸ De acordo com os considerandos do Real Decreto nº 483, a aprovação da Constituição Espanhola de 1978 e a evolução da sociedade desde a aprovação do Decreto de 28 de março de 1958 e da Ordem de 15 de outubro do mesmo ano, que regulavam o Regulamento Orgânico do Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha, tornaram necessária a atualização do quadro jurídico da organização profissional, cuja proposta normativa foi obra de uma comissão representativa de Registradores de todas as Comunidades Autônomas. Ademais, destaca que o Real Decreto concebe os Estatutos Gerais como norma jurídica especial que resulta da autonomia reconhecida pelo ordenamento jurídico à Administração corporativa e do controle reservado ao Governo da Nação, devido à natureza da função registral, parte do sistema de segurança jurídica. Destaca, ainda, que o princípio constitucional de segurança jurídica, consagrado no artigo 9 da Constituição, tem uma vertente judicial, exercida por Juizes e Tribunais, e outra extrajudicial, onde se inserem os Registradores. E que dado ao caráter híbrido da função, os Estatutos regulam os aspectos corporativos derivados da vinculação ao Colégio de Registradores, enquanto os relativos ao exercício profissional da função pública registral são regulados pela legislação hipotecária. ESPAÑA. **Real Decreto nº 483 de 14 de abril de 1997**. Aprueban los Estatutos generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1997-9712>. Acesso em: 19 jan. 2024.

do corpo de aspirantes a registros. De forma voluntária, podem também integrá-lo os registradores excedentes³³⁹ e aposentados.

O Colégio de Registradores foi estabelecido pelo decreto assinado em 18 de maio de 1934³⁴⁰ pelo Ministro da Justiça, Cantos Figuerola, e pelo Presidente Alcalá Zamora. De acordo com o Estatuto atual³⁴¹, o Colégio de Registradores de Propriedade e Mercantis da Espanha tem como objetivos:

a) Coordenar a atividade profissional dos registradores, zelando pela ética e dignidade profissional e pelo correto desempenho de suas funções;

b) Buscar a melhoria contínua das atividades profissionais dos registradores, sugerindo à Administração medidas necessárias para a atualização e modernização dessas atividades;

c) Colaborar com os conselhos ou organismos consultivos da Administração nas áreas de competência dos registradores;

d) Cooperar com as Administrações públicas e instituições;

e) Prestar serviços e realizar atividades próprias em interesse das Administrações públicas, sejam nacionais, comunitárias ou internacionais, e dos particulares, no âmbito de sua competência, com especial atenção aos consumidores;

f) Promover a modernização dos escritórios registrais e propor, para esse fim, as disposições pertinentes;

g) Executar atividades aprovadas pelos colegiados, de acordo com as normas vigentes;

h) Estabelecer e administrar, nos termos dos Estatutos, o serviço de responsabilidade civil dos registradores;

³³⁹ Registradores excedentes é o termo para os aprovados “aspirantes” que aguardam “plaza”, ou seja, a definição do local de prestação de serviços.

³⁴⁰ ESPAÑA. Ministerio de la Gobernacion. Diario Oficial de La República. **Gaceta de Madrid**. Madrid, p. 1121-1143. 18 mayo 1934. Disponível em: <<https://www.boe.es/gazeta/dias/1934/05/18/pdfs/GMD-1934-138.pdf>>. Acesso em 19 jan. 2024.

³⁴¹ ESPAÑA. **Real Decreto nº 483 de 14 de abril de 1997**. Aprueban los Estatutos generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1997-9712>. Acesso em: 19 jan. 2024.

i) Realizar quaisquer outros fins que beneficiem os interesses profissionais dos colegiados.

Para atender a esses objetivos, o Colégio de Registradores de Propriedade e Comerciais da Espanha desempenha as seguintes funções:

a) Representa e defende a profissão perante Administrações, Instituições, Tribunais, entidades e particulares, tendo legitimidade para participar em litígios que afetem os interesses profissionais e exercer o direito de petição conforme a legislação;

b) Exerce a função de inspeção e disciplina nos termos previstos na legislação hipotecária, respeitando as competências do Ministério da Justiça;

c) Elabora as consultas necessárias sobre a aplicação das leis em relação às funções atribuídas aos registradores de propriedade e mercantis;

d) Designa delegações para representar o Colégio em congressos e organizações nacionais ou internacionais, além de organizar as atividades incumbidas ou delegadas pelo Ministério da Justiça;

e) Decide sobre questões de natureza profissional surgidas entre os colegiados, que podem ser submetidas à arbitragem;

f) Promove atividades culturais de sua competência e desenvolve estudos pertinentes ao registro;

g) Inspecciona, por delegação da Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública, os livros dos registros, regulamentando a sua confecção e distribuição a cargo dos colegiados;

h) Fomenta a criação ou participação em fundações de caráter cultural, jurídico ou social;

i) Organiza, de acordo com os Estatutos Gerais, os diferentes serviços colegiais, ou aqueles que lhe sejam confiados ou estabelecidos pelo governo ou por disposições legais, e cumprir os fins próprios desses serviços;

j) Confecciona, gere e, se necessário, administra as bases de dados dos diferentes serviços do Colégio e, de forma instrumental e institucional, as do Índice Geral Informatizado das propriedades e direitos inscritos nos registros e de seus

titulares, ou qualquer outra que assim seja acordada ou imposta por disposições legais, podendo, para tais efeitos, publicar estatísticas referentes a essas bases de dados.

Dentre os diversos setores e divisões, se destacam as funções dos seguintes órgãos internos:

a) Serviço de Coordenação da Atividade Registral, que adota, entre outros temas, as medidas necessárias para a melhoria contínua e adaptação dos Registros às novas tecnologias;

b) Serviço de Sistemas de Informação, que propõe os planos de informatização dos Registros e, ainda, confecciona, gere e, se necessário, administra as bases de dados dos diferentes Serviços do Colégio e, de forma instrumental, institucional e estatística, as do Índice Geral Informatizado das propriedades, direitos e titulares;

c) Centro de Estudos Registrais, que coordena os estudos e propostas realizados para a unificação da prática registral ou de assessoramento a consultas dos registradores em matérias sujeitas a qualificação;

d) Serviço de Responsabilidade Civil, que gere e propõe à Junta de Governo as medidas necessárias para segurar os associados³⁴²;

e) Serviço Registral de Proteção dos Consumidores e de Cooperação Comunitária que normatiza a organização, a direção e o bom funcionamento do tema, bem como a coordenação dos Serviços de igual natureza de caráter local, em colaboração com o Diretor do Centro de Estudos Registrais e os Diretores dos Centros Territoriais de Estudos Registrais, que lhes prestarão o apoio necessário para a elaboração, em especial de dotar publicações e a organização de jornadas específicas sobre consumo.

³⁴² García García esclarece que a determinação dos artigos 304 e seguintes da Lei Hipotecária, no que se refere à contratação de fiança para o exercício da função registral, foi substituída pelo serviço coletivo de responsabilidade civil cuja gestão, consoante Estatuto, é de responsabilidade do Colégio de Registradores. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 2134.

Destarte, trata-se de instituição com ampla gama de atuações, responsabilidades e ingerências na atividade registral, cujo protagonismo no âmbito da prestação do serviço digital foi assegurado mediante a reforma da Lei 11/2023³⁴³.

Diante da historicidade e ampla gama de atribuições, a colegialidade na Espanha é um importante referencial para a atividade registral do Brasil.

³⁴³ ESPAÑA. **Ley nº 11 de 8 de mayo de 2023**. Trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2023-11022>. Acesso em: 11 abr. 2024

Capítulo 3

ONTOLOGIA DO SISTEMA DE REGISTRO DE DIREITOS

Neste capítulo, aborda-se a ontologia do sistema de registro de direitos, com ênfase na conceituação e nos requisitos essenciais para sua implementação e funcionamento eficaz. O objetivo é proporcionar uma compreensão aprofundada dos seus fundamentos teóricos, requisitos e a inter-relação entre segurança jurídica estática e dinâmica.

Partindo da conceituação de sistema e baseando-se especialmente na teoria de Niklas Luhmann, o capítulo delinea como os registros de imóveis funcionam como subsistemas sociais autônomos e autorreferenciais. A teoria dos sistemas sociais de Luhmann serve de pano de fundo para entender a complexidade e a importância do registro de imóveis na estruturação jurídica e econômica das sociedades modernas.

Ao longo do capítulo, são explorados exemplos comparativos entre os sistemas de registro de direitos e de documentos, fôlio real e pessoal, com análise das implicações no âmbito da segurança e da eficácia das transações imobiliárias.

Finalmente, aborda-se os princípios fundamentais que garantem a segurança jurídica nos sistemas de registro de direitos: inoponibilidade, a legitimação e a fé pública. Esses princípios formam a “escada principiológica” proposta, que visa fornecer uma estrutura teórica para a construção de um sistema de registro eficiente e juridicamente seguro.

O capítulo é encerrado com a análise crítica da vulnerabilidade sistêmica atinente à fé pública, mediante a análise de interpretações jurisdicionais e restrições legislativas sobre o tema.

3.1 CONCEITUAÇÃO E REQUISITOS

Para atender às especificações de uma investigação doutoral, é essencial estabelecer uma definição precisa e abrangente de sistema antes de ingressar em suas aplicações específicas em contextos jurídicos.

Um sistema pode ser conceituado como um conjunto de elementos interrelacionados que operam em conjunto para alcançar objetivos definidos, seguindo uma organização e regras específicas. O sociólogo alemão Niklas Luhmann dedicou uma extensa parte de seu trabalho ao desenvolvimento de uma teoria geral dos sistemas sociais, culminando na obra intitulada *Sistemas Sociais*.³⁴⁴ A teoria de Luhmann é construída sobre os pilares dos “sistemas sociais” e da “comunicação”, conceitos centrais em seu arcabouço teórico.

O conceito de sistemas, que Luhmann desenvolve a partir da Teoria Geral dos Sistemas de Karl Ludwig von Bertalanffy, é um conjunto de elementos interdependentes que interagem com objetivos comuns, formando um todo integrado. Cada um desses elementos, por sua vez, também funciona como um sistema. Segundo Luhmann, os sistemas são diferenciações operacionais que produzem sentido e podem ser entendidos como formas fractais. A interação entre esses elementos resulta em um todo cujo impacto é maior do que seria se cada unidade operasse de maneira independente.³⁴⁵

Niklas Luhmann apresenta uma visão da sociedade como um macrossistema complexo composto por vários subsistemas ou sistemas sociais, cada um dos quais não apenas opera de forma independente, mas também influencia e cria condições para outros sistemas ao seu redor. Essa visão destaca que a sociedade não pode ser entendida a partir de uma única perspectiva dominante; ao invés disso, ela deve ser interpretada considerando sua diferenciação interna, onde cada sistema

³⁴⁴ LUHMANN, Niklas. **Sistemas sociais**: esboço de uma teoria geral. São Paulo: Vozes, 2016.

³⁴⁵ SILVEIRA E SILVA, Rafael; NERY, Pedro Fernando. Teoria dos Sistemas Sociais e Análise de Redes: Uma Nova Perspectiva para Compreender a Constituição Brasileira. **Revista Novos Estudos Jurídicos** - Eletrônica, vol. 26, n. 1, p. 353-374, jan.-abr. 2021. DOI: 10.14210/nej.v26n1.p353-374. Disponível em: www.univali.br/periodicos. Acesso em: 13 mai. 2024.

ou subsistema possui sua própria autorreferência e modifica-se a partir de suas próprias bases.³⁴⁶

A noção de sistema, para a teoria de Luhmann, é central. Inspirado no conceito de sistema desenvolvido pelos biólogos Humberto Maturana e Francisco Varela, propõe uma teoria dos sistemas sociais e uma teoria da sociedade contemporânea. Segundo Maturana e Varela, organismos vivos como vegetais, animais ou bactérias são considerados sistemas fechados, autorreferenciais e autopoéticos. Isso não significa que esses sistemas sejam isolados, incomunicáveis, insensíveis ou imutáveis; pelo contrário, implica que as “partes” ou “elementos” desses sistemas interagem exclusivamente entre si. Essa interação restrita entre os elementos internos é o que caracteriza o fechamento operacional dos sistemas.³⁴⁷

Em Luhmann os sistemas sociais operam fechados sobre sua própria base operativa, se diferenciando dos demais e, desse modo, criando seu próprio limite de operação, ao passo que o fechamento é a condição da abertura do sistema ao ambiente. Isto implica dizer que o sistema somente é capaz de estar atento e responder à causalidade externa por meio das operações que ele próprio desenvolveu.³⁴⁸

Para a renovação interna dos sistemas, a comunicação é imprescindível, permitindo que diferentes subsistemas sociais se distingam e influenciem uns aos outros. Fundamentalmente, Luhmann concebe os sistemas sociais como sistemas baseados na comunicação, propondo que não são os seres humanos que comunicam, mas sim o sistema social em si.³⁴⁹

³⁴⁶ LUHMANN, Niklas. “The self-reproduction of law and its limits”. In: TEUBNER, Gunther (Ed.). **Dilemmas of law in the Welfare State**. Berlim/Nova York, Walter de Gruyter. 1986.

³⁴⁷ RODRIGUES, Leo Peixoto; NEVES, Fabrício Monteiro. **Niklas Luhmann: a sociedade como sistema**. Porto Alegre: Edipucrs, 2012. p. 24.

³⁴⁸ RODRIGUES, Leo Peixoto; NEVES, Fabrício Monteiro. **Niklas Luhmann: a sociedade como sistema**. p. 79.

³⁴⁹ SILVEIRA E SILVA, Rafael; NERY, Pedro Fernando. Teoria dos Sistemas Sociais e Análise de Redes: Uma Nova Perspectiva para Compreender a Constituição Brasileira. **Revista Novos Estudos Jurídicos** - Eletrônica, vol. 26, n. 1, p. 353-374, jan.-abr. 2021. DOI: 10.14210/nej.v26n1.p353-374. Disponível em: www.univali.br/periodicos. Acesso em: 13 mai. 2024.

Ademais, Niklas Luhmann propôs uma visão inovadora sobre a ontologia e a epistemologia³⁵⁰, ao argumentar que estas não devem ser vistas como campos separados, mas como profundamente interconectadas dentro dos sistemas sociais.

Segundo Luhmann, a ontologia — o estudo do ser e da existência — está intrinsecamente ligada à epistemologia — o estudo de como conhecemos. Em sua teoria, os sistemas sociais, incluindo os sistemas jurídicos, são entendidos, como já posto, como autopoieticos, ou seja, sistemas que se criam e mantêm a si mesmos por meio de suas próprias operações. Essas operações não só gerenciam informações e processos, mas também constroem ativamente a realidade que esses sistemas pretendem ordenar e regular. Assim, a realidade jurídica, por exemplo, é simultaneamente construída e interpretada pelas práticas dentro de seus próprios marcos regulatórios e operacionais, destacando a fusão entre o ‘ser’ jurídico e o conhecimento sobre este ‘ser’.

Transpondo essa nova conceituação de ontologia e epistemologia para o contexto jurídico, e mais especificamente para o âmbito registral, percebe-se que os sistemas não são meramente compilados de documentos e informações. Eles são dinamicamente organizados para permitir uma gestão eficiente e segura dessas informações, operando de maneira a sustentar a eficácia dos princípios jurídicos fundamentais, como confiança e estabilidade. Nessa abordagem, o conhecimento e as práticas dentro do sistema de registros não apenas refletem, mas também moldam ativamente a realidade jurídica, enfatizando a construção social da realidade legal.

Assim, a perspectiva ontológica de um sistema de registros transcende sua manifestação física, abrangendo sua essência como um mecanismo vital para a ordenação e previsibilidade dentro do sistema jurídico. Ao realinhar um sistema de registros nesses termos, ele é compreendido não apenas como uma instituição que existe independentemente, mas como aquela que está intrinsecamente conectada às operações epistemológicas que definem e reforçam a segurança jurídica, o que é essencial à sociedade e ao Estado de Direito.

³⁵⁰ GIORDANO, Pedro Martín. En Busca de Ontología en el Proyecto Des-Ontologizador de Niklas Luhmann. **Dados**, v. 66, n. 1, 2023. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/dados/a/4LXt6GMdTPRh5MBqtYwGjsP/abstract/?lang=pt#>. Acesso em: 13 mai. 2024.

Nas palavras de Mónica Jardim³⁵¹, com especial relevo para a tônica do estudo transnacional da temática, “o objectivo de todos os sistemas registais é o mesmo – garantir a segurança jurídica dos direitos e a protecção do tráfico imobiliário –, e as normas que suponham um impulso tendente a atingir tal objectivo foram e podem continuar a ser aproveitadas por outros ordenamentos jurídicos”.

Ressalte-se que, de acordo com os estudos de Rafael Del-Fraro Râbêlo³⁵², os sistemas registrais imobiliários podem ser classificados de diversas maneiras, incluindo conforme a sua função e eficácia.

Uma distinção primária separa os sistemas de inscrição constitutiva dos declaratórios ou consolidativos. Nos sistemas constitutivos, adotados por países como Alemanha e Austrália, o registro é fundamental tanto para a transmissão causa mortis quanto para aquisições originárias de bens imóveis, sendo essencial para a formação do direito real. Em contraste, os sistemas declarativos, utilizados por países como França e Portugal, não geram direitos pelo registro, mas a falta deste torna o título não registrado inoponível a terceiros que registraram direitos contraditórios com prioridade.

Ademais, os sistemas variam quanto à presunção de exatidão dos registros. Alguns adotam uma presunção relativa, válida perante qualquer interessado incluindo autoridades e o oficial de registro, enquanto outros estabelecem uma presunção absoluta, aplicável a terceiros que cumprem determinadas condições, como boa-fé e aquisição onerosa do imóvel.

No que diz respeito à organização dos registros, existem sistemas baseados no fôlio real, nos quais o imóvel é o ponto central para todos os atos registrais, facilitando o rastreamento histórico e detalhado da propriedade. Em contraposição, os sistemas de fôlio pessoal, que foram usados no Brasil até a vigência da Lei n. 6.015/73, conforme já exposto no capítulo 2, e continuam em uso na França, organizam os registros com base nas pessoas envolvidas.

³⁵¹ JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registro Predial – Terceiros para Efeitos de Registro.** p. 21.

³⁵² RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil.** p. 33-36

Ainda de acordo com Rafael Del-Fraro Râbello³⁵³, a classificação que leva em conta a eficácia do registro distingue os sistemas entre registro de documentos e de direitos.

Nessa linha, apesar da robustez de um sistema registral imobiliário, incluindo mecanismos de proteção contra atos jurídicos inexistentes, inválidos ou ineficazes, não é possível eliminar completamente a possibilidade de registro de títulos defeituosos ou falhas no procedimento de registro. Diante dessa realidade, os legisladores enfrentam uma escolha fundamental: proteger o direito do verdadeiro titular, que pode ter sido prejudicado por atos nos quais não interveio, ou defender o terceiro de boa-fé, que, confiando nas informações do Registro de Imóveis, realiza transações baseadas nessas informações.

A escolha entre proteger o verdadeiro titular reflete uma abordagem de segurança jurídica estática, centrada na proteção dos direitos subjetivos. Por outro lado, proteger o terceiro de boa-fé favorece uma segurança jurídica dinâmica, voltada para a fluidez e a confiabilidade das transações comerciais.

Os sistemas de registro de documentos e de registro de direitos representam essas duas perspectivas, respectivamente, ilustrando os desafios e as decisões inerentes ao *design* e à implementação dos sistemas registrais.

Dessa feita, dentro do recorte determinado³⁵⁴, será examinada a classificação entre sistemas de registro de documentos e de direitos

³⁵³ RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil**. p. 33-36

³⁵⁴ Frisa-se que “terminologia ‘sistema’ diz respeito a um conjunto ou agrupamento de coisas que juntas constituem uma universalidade. Quando tratamos de ‘sistemas registrais’ estamos falando da forma como determinado Estado se organiza para a conservação dos direitos objeto de inscrição em órgão registral. A classificação dos sistemas registrais tem por desiderato, portanto, o estudo dessa organização registral no direito comparado. Muitos sistemas registrais, embora se classifiquem numa mesma modalidade, possuem diferenças em razão das idiosincrasias das legislações de cada nação, havendo casos em que se podem classificar em mais de uma categoria, de acordo com o ato objeto de registro ou a organização empregada. Os sistemas registrais são comumente classificados em razão: a) da técnica registral ou forma de registro adotada (arquivamento, transcrição, ou inscrição); b) do modo de organização (base pessoal ou base real); c) do objeto de registro (direitos, títulos ou documentos); e, por fim, d) quanto aos efeitos jurídicos ou quanto ao grau de segurança jurídica (consensualista, publicitário, da legitimação registral ou da fé pública registral).” SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. **Presunção Absoluta e os Sistemas de Registro de Imóveis**: dormentibus non succurrit ius. Rio de Janeiro: Cop Editora, 2022. p. 32-33.

comparativamente, para que seja possível o realce aos fundamentos edificantes da proposta “escada principiológica” da inoponibilidade, legitimação e fé pública.

3.1.1 Registro de direitos e registro de documentos

No âmbito do ordenamento jurídico brasileiro e espanhol, o registro imobiliário transcende a simples publicização de documentos arquivados ao enfatizar a formalização e legitimação dos direitos reais que emergem ou são declarados pelo ato registral. Fato que confere ao Registro de Imóveis de ambos os países uma natureza jurídica distintamente focada no registro de direitos, em contraste com um mero arquivamento de documentos, entendimento que é imperioso para a compreensão dos diferentes níveis de proteção legal e segurança nas transações imobiliárias sob diversos sistemas jurídicos

Diferentemente³⁵⁵, no registro de documentos o foco principal é o próprio título que evidencia a transação, sem uma análise detalhada e profunda do direito real subjacente que ele representa. Este sistema possui um caráter eminentemente declaratório, cujo principal objetivo é a publicização do documento, sem, contudo, estabelecer ou confirmar a validade legal do direito real subjacente.

A organização dos registros de documentos é feita com base nos indivíduos envolvidos, adotando-se o método do fôlio pessoal, e não na propriedade em si. Isso implica na ausência de um requisito de trato sucessivo, podendo, assim, levar ao registro de títulos que são potencialmente contraditórios ou conflitantes.

A análise legal no sistema de registro de documentos limita-se predominantemente aos aspectos formais, o que pode aumentar significativamente a exposição a riscos jurídicos e, conseqüentemente, a necessidade de contratação de seguros para assegurar as transações imobiliárias. Os títulos registrados, muitas vezes elaborados pelas próprias partes envolvidas na transação, podem ser considerados mais frágeis, elevando a dependência de medidas de proteção externas.

³⁵⁵ Sobre o tema, JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registro Predial – Terceiros para Efeitos de Registo.** p. 378.

De acordo com a síntese estruturada por Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho, o registro de documentos:

Trata-se de um sistema que concentra em um órgão central as informações sobre negócios jurídicos relativos aos imóveis, sem fazer qualquer depuração dos títulos. Assim, poderão coexistir uma série de documentos que se contraponham, todos com publicidade, mas apenas a primeira cadeia de transmissão será válida. Padece, ainda, de uma fragilidade: não são todas as situações jurídicas que são publicizadas, impondo-se a consulta de outras fontes. A proteção ao titular da propriedade e aos terceiros é precária, mas, ainda assim, melhor do que a proteção derivada da simples posse, em que os títulos permanecem na esfera privada. As notas marcantes desse sistema são: a) fólio pessoal; b) efeito de mera oponibilidade; c) qualificação bastante limitada; d) ausência do princípio da continuidade; e) não exclusão de títulos contraditórios.³⁵⁶

Em contraste, o sistema de registro de direitos adota uma abordagem mais rigorosa, ao priorizar uma análise criteriosa e detalhada de qualificação registral antes de proceder ao registro efetivo, o que confere ao direito real registrado uma presunção de validade e legalidade. Portanto, o registro vai além da simples documentação, estabelecendo ou validando legalmente o direito real.

É adotado o princípio do trato sucessivo, que impõe uma sequência histórica contínua e lógica na titularidade, garantindo a integridade cronológica e a consistência dos direitos sobre a propriedade. O controle da legalidade dos registros é uma responsabilidade do registrador de imóveis, que considera aspectos registrares, formais e substantivos.

Comumente, o registro nesse sistema possui um efeito constitutivo de direito, proporcionando uma segurança jurídica adicional. Além disso, o processo de registro está sujeito a uma fiscalização rigorosa, o que reforça ainda mais a segurança jurídica e a confiabilidade do sistema.

Enquanto o sistema de registro de direitos enfatiza a segurança jurídica e a validação dos direitos reais sobre propriedades, o sistema de registro de

³⁵⁶ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário** - Volume I. Curitiba: Juruá Editora, 2018. p. 45-46

documentos concentra-se na divulgação de documentos de transação, com uma ênfase menor na verificação legal dos direitos reais subjacentes. Esta distinção revela os diferentes enfoques e implicações dos sistemas de registro no contexto das transações imobiliárias.

Conforme González³⁵⁷, os atos registrais em um Sistema de Registro de Direitos não refletem ou publicam processos transmissivos concluídos fora do registro, limitando-se a ser um meio de publicidade de processos em concorrência com outros meios, particularmente com a publicidade possessória. Eles fazem parte do processo de aquisição, pois incorporam uma resolução do Estado atribuindo *ex ante* – ou seja, sem necessidade de controvérsia – a titularidade *in rem dos iura in rem* imobiliários, bem como estabelece as delimitações, conforme as regras estabelecidas pelo próprio Estado.

Por outro lado, o sistema de publicidade registral de documentos que contém atos ou contratos com finalidade translativa pressupõe a manutenção da regra de reivindicação ilimitada, complementada por um registro que visa mitigar os efeitos negativos para a segurança jurídica decorrentes da manutenção de tal regra em um contexto de contratação impessoal. Isso é alcançado por meio da exigência de publicidade desses documentos para que possam ser oponíveis a terceiros que disputem o direito – registros de documentos – incentivando, assim, comportamentos que tendem a diminuir as assimetrias informativas características de um ambiente de contratação impessoal.

O sistema de publicidade registral se limita a arquivar cronologicamente os documentos apresentados, seus registros não fazem parte do processo transmissivo, contudo se restringem a refletir processos transmissivos – ou presumivelmente transmissivos – concluídos fora do registro e não contêm declaração alguma do Estado sobre a titularidade e extensão dos *iura in rem imobiliários*.³⁵⁸

³⁵⁷ GONZÁLES, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017. p. 124-125/139-140/557.

³⁵⁸ GONZÁLES, Fernando Pedro Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. In. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Doutrinas essenciais de direito registral**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 425-450.

Ainda quanto ao Registro de Direitos, para evitar riscos retrospectivos, basta adquirir do titular registral e inscrever a aquisição do direito adquirido negociadamente do titular registral, o que é menos custoso – tanto em termos explícitos (monetários) quanto implícitos (tempo) – do que as investigações retrospectivas exigidas pelas regras do Direito comum, e, além disso, mais seguro, evitando a necessidade de assinar apólices que cubram tais aspectos.

O Registro de Direitos é uma tecnologia jurídica aplicada ao âmbito imobiliário, com o objetivo de ativar o mercado de imóveis e o crédito territorial: entre as partes rege o contrato, mas uma vez inscrito o direito resultante do mesmo, ou seja, uma vez incorporado o conteúdo de tal direito (entabulado, se preferir) ao fólio registral e este direito circule, isto é, quando alguém o adquira do titular registral, o efeito da fé pública impõe que ao adquirente – a título oneroso e de boa fé – afete unicamente o conteúdo do Registro, mas não o do negócio causal pelo qual adquiriu seu transmitente, nem os anteriores, nem as vicissitudes que lhes possam afetar a este, salvo aquelas que, tendo alcance real, constem inscritas no Registro.

Ilustrativa novamente é a síntese de Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho, agora a respeito do sistema de registro de direitos:

Esse sistema, além da proteção estática, que objetiva apenas assegurar o direito subjetivo em si, busca conferir proteção dinâmica dos direitos, tutelando também o tráfico jurídico, fortalecendo a posição do terceiro que contrata confiando na informação registral. São características desse sistema: a) fólio real; b) qualificação ampla; c) princípio da continuidade; d) exclusão de títulos contraditórios. Nesse sistema, o papel do registro sobressai, não funcionando como mero arquivador, sendo, ao revés, examinados os títulos em seus aspectos legais, de maneira a produzir informação registral depurada. A extensão da garantia conferida pelo registro vai variar segundo cada legislação, como se verá a seguir, muito embora existam autores que exijam, necessariamente, a presença do princípio da fé pública para que se possa enquadrar um sistema no registro de direitos.³⁵⁹

³⁵⁹ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário** - Volume I. p. 48-49

Veja-se³⁶⁰ que conforme estabelecido na *Declaração de La Antigua*, ratificada no Encontro Ibero-Americano de Sistemas Registrais, são identificados três modelos distintos de sistemas registrais: o sistema de contratação privada, o sistema de registro de documentos e o sistema de registro de direitos.

No sistema de contratação privada, o registro atua unicamente como um meio de dar publicidade aos contratos, sem influenciar os direitos ou seus efeitos. Ou seja, o registro, neste modelo, não tem impacto sobre a natureza ou a validade dos direitos imobiliários.

Em contrapartida, no sistema de registro de documentos, que é adotado atualmente na França, o registro é essencial para que os efeitos dos contratos sejam reconhecidos perante terceiros, contudo, ele não é necessário para a constituição de direitos. Neste sistema, os contratos são transcritos e preservados com o propósito de fornecer informações e evidências posteriores sobre a titularidade dos direitos.³⁶¹

Já o sistema de registro de direitos adotado por países como Alemanha, Espanha e no ordenamento jurídico brasileiro, se caracteriza por registrar informações relativas à constituição do direito e não apenas dos títulos apresentados. Antes de proceder à inscrição, o oficial responsável deve realizar uma avaliação de qualificação e legalidade do conteúdo do título. Este modelo busca oferecer proteção às partes que contratam com base nas informações contidas no registro imobiliário, garantindo maior segurança e confiabilidade nas transações.

Sobre os aspectos econômicos dos sistemas de registro, o Direito adota duas estratégias para alcançar um equilíbrio entre os benefícios do *enforcement* e os custos de transação inerentes aos direitos reais: (1) aplica regras de propriedade – isto é, resolve conflitos a favor dos proprietários sob a condição de que tais direitos sejam publicizados e verificáveis; ou (2) aplica regras de responsabilidade – isto é,

³⁶⁰ Consoante: REZENDE, Raquel Vieira Abrão. A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do princípio da publicidade registral. In. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 81, ano 39, p. 101-131, jul.-dez. 2016.

³⁶¹ JARDIM, Mônica. O sistema registral francês. In. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Doutrinas essenciais de direito registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 453-510.

resolve conflitos a favor de terceiros, sob a condição de que haja consentimento verificável dos proprietários.³⁶²

O estabelecimento dos Registros de Propriedade está intrinsecamente ligado ao desenvolvimento do mercado imobiliário, sendo que tanto a doutrina quanto as exposições de motivos dos textos legais e declarações internacionais enfatizam que um dos efeitos da instituição registral é promover o crédito hipotecário.³⁶³

Outra noção amplamente estabelecida é que o chamado Registro de Direitos (*Title Register*, na terminologia anglo-saxônica), em contraposição ao Registro de Documentos (*Deed Register*), oferece maior segurança tanto para a propriedade quanto para as garantias estabelecidas sobre ela. Essa maior segurança resulta em menores custos de transação e, inclusive, em taxas de juros mais baixas. A doutrina, particularmente nos países onde ambos os modelos coexistem, insiste na superioridade do Registro de Direitos³⁶⁴.

Em arremate, dentro da premissa classificatória da eficácia material do registro ou seus efeitos substantivos, há a escola³⁶⁵, que subdivide em sistemas de proteção mínima e proteção forte de terceiros. Nessa esteira, o ponto de atenção é a adoção da fé pública registral; é o que marca o grau de força proposto³⁶⁶.

³⁶² ARRUÑADA, Benito. Las instituciones del intercambio impersonal. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Doutrinas essenciais de direito registral**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 238 e 239.

³⁶³ PEIRÓ, Nicolás Nogueroles. La implantación del registro inglés enseñanzas de una lenta conquista. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Doutrinas essenciais de direito registral**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 1068-1070.

³⁶⁴ São apresentados os seguintes dados pelo autor: o tempo para o registro de hipotecas, contado em meses, é maior nos registros de documentos (Itália 1,2 e França 1) do que nos registros de direitos (Reino Unido 0,75, Alemanha 0,35 e Espanha 0,20). O tempo médio de execução das garantias hipotecárias é maior nos países com registro de documentos (Itália chega a 5 anos) do que nos países com registro de direitos (Reino Unido e Alemanha 12 meses e Espanha 9 meses).

³⁶⁵ Uma grande expoente do tema é Mónica Jardim com sua tese de doutorado publicada e diversas vezes citada no presente estudo. JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registro Predial – Terceiros para Efeitos de Registro**.

³⁶⁶ Veja que Mónica Jardim adverte que “o mínimo de garantia que qualquer Registro imobiliário oferece é a chamada força negativa ou preclusiva da publicidade: aquele que pretende adquirir sabe que, se inscrever a sua aquisição no Registro, fica a salvo dos ataques de qualquer terceiro que haja adquirido um direito incompatível do mesmo dante causa, que não tenha obtido a respectiva inscrição registral a seu favor ou que a tenha obtido posteriormente a si – em virtude da primeira dimensão da inoponibilidade [...] Em face do exposto, atendendo aos efeitos do registro na perspectiva dos terceiros em face do facto registável, pode distinguir-se entre sistemas de protecção mínima (limitada ou fraca) e sistemas de protecção máxima (plena ou forte) de terceiros. Nos de protecção mínima, que não

3.1.2 Segurança jurídica estática e dinâmica

Tratar-se-á do princípio e valor fundamental do sistema de registro e das organizações estatais, a segurança jurídica, em seu duplo viés, ou seja, estático e dinâmico, cuja compreensão é ontológica para a instituição.

Consoante Luño³⁶⁷, o conceito de segurança jurídica é um elemento essencial ao Estado de Direito, como garante dos direitos e liberdades dos cidadãos, sendo pilar fundamental para a manutenção e desenvolvimento de sistemas democráticos, os quais contemporaneamente enfrentam desafios diante das rápidas mudanças tecnológicas e sociais.

Ademais, a segurança jurídica possui características próprias, que se manifestam em exigências objetivas de correção estrutural (formulação adequada das normas) e funcional (cumprimento do Direito pelos destinatários e órgãos aplicadores), além de uma dimensão subjetiva, representada pela certeza do Direito, que se traduz na possibilidade dos cidadãos conhecerem previamente as consequências jurídicas de seus atos, o que corrobora com um clima cívico de confiança na ordem jurídica, fundada em pautas razoáveis de previsibilidade, pressuposto e função dos Estados de Direito e suas instituições.

Aplicadamente ao registro de imóveis, Marinho³⁶⁸ explicita que finalidades primordiais de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos³⁶⁹ convergem, em vários aspectos, para a segurança jurídica, de forma que

consagram o princípio da fé pública registal em sentido rigoroso, o terceiro está protegido apenas em face dos direitos não publicitados pelo Registro. Nos de protecção máxima, que consagram o princípio da fé pública registal em sentido rigoroso, o terceiro está protegido em face dos direitos não publicitados, das limitações e das causas de inexistência, invalidade ou cessação de eficácia ex tunc que podem afectar as situações jurídicas que constem do Registro e dos vícios intrínsecos de assentos registais anteriores ao seu. Por outras palavras, no primeiro caso, o Registro é 'completo ou íntegro', mas não exacto – o terceiro adquirente que regista não pode confiar na exactidão das inscrições; no segundo, o Registro é 'completo ou íntegro' para o terceiro, as inscrições são exactas, pois tudo o que consta do Registro existe tal qual é publicado e, pelo contrário, tudo o que não seja revelado pelo Registro há-de considerar-se inexistente, mesmo que tal não corresponda à realidade." JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registro Predial** – Terceiros para Efeitos de Registro. p. 131/147-148.

³⁶⁷ LUÑO, Antonio-Enrique Pérez. **La Seguridad Jurídica**. 2. ed. rev. Barcelona: Ariel, 1994.

³⁶⁸ KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípios do registro de imóveis brasileiro. In. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (org.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 48-54.

³⁶⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Art. 1º. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm.

na medida em que a segurança é finalidade do Registro de Imóveis, em outro plano, a instituição é condição para que o dito princípio se realize³⁷⁰.

A publicidade no Registro de Imóveis serve ao ideal mais amplo de segurança jurídica, proporcionando a cognoscibilidade necessária para que os interessados possam conhecer os direitos, suas características, objetos e titulares. Isso permite um planejamento mais efetivo de ações, negócios e atos jurídicos, além de oferecer proteção ao titular do direito por meio da produção de prova plena de seu domínio ou direito.

Nesse contexto, as lições de Carlos Ferreira de Almeida³⁷¹ explicitam que a publicidade registral se manifesta em dois aspectos principais: positivo e negativo.

O aspecto positivo está na capacidade de tornar as situações jurídicas oponíveis a todos, estabelecendo uma presunção de conhecimento por parte de terceiros. O denominado efeito de oponibilidade *erga omnes* assegura que, uma vez registrada a situação jurídica, presume-se que todos têm conhecimento dela, fortalecendo, assim, a segurança jurídica. Essa presunção impede que terceiros aleguem desconhecimento dos direitos registrados, consolidando a transparência e a previsibilidade nas relações jurídicas.

Por outro lado, o aspecto negativo da publicidade registral se relaciona com o traço contrário, ou seja, o que não é oponível. Nesse caso, se uma situação jurídica não está devidamente registrada, seus efeitos não podem ser opostos a terceiros que desconheçam essa condição. A falta de registro adequado pode, portanto, gerar uma zona de insegurança jurídica, na qual direitos existentes de fato não produzem efeitos contra terceiros, potencialmente levando a conflitos.

Esses dois aspectos sublinham a função dual da publicidade registral: enquanto promove a segurança por meio da transparência e acessibilidade das

Acesso em: 22 abr. 2024. BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Art. 1º. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 22 abr. 2024

³⁷⁰ O autor cita a metáfora do corpo e da alma.

³⁷¹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. 2 ed. São Paulo: Almedina, 2022. p. 222-225.

informações jurídicas, também estipula limites claros sobre a eficácia material do registro em relação a terceiros, de forma que a publicidade registral não apenas serve ao propósito de informar, mas também de regular as relações jurídicas para prevenir litígios e promover um ambiente de negócios mais estável e previsível.

Por sua vez, a autenticidade relaciona-se diretamente com a segurança jurídica, de forma que o registro, ao qualificar previamente os títulos apresentados, garante em certo grau a autenticidade destes. Tal qualificação, realizada pelo Oficial, resulta numa presunção favorável à autenticidade do título subjacente, além disso, o ato registral, assinado por um profissional do direito investido de fé pública, confere a autenticidade ao documento³⁷².

A eficácia se liga à segurança jurídica na medida em que os atos registrados têm como objetivo produzir efeitos jurídicos específicos, assegurando sua vinculação futura. Isso promove a calculabilidade, um elemento central da segurança jurídica, e fortalece a cognoscibilidade, pois a irradiação de efeitos esclarece quem é o titular do direito, suas características e seu objeto.

Como posto, existe uma relação simbiótica entre a segurança jurídica e o Registro de Imóveis. Enquanto a segurança jurídica é a finalidade perseguida pelo Registro Imobiliário, constituindo-se em um mecanismo para a realização desse princípio, por outro lado, a segurança jurídica também dá forma, orientação e conteúdo à instituição.

No que tange à dupla vertente, têm-se que no plano estático busca-se proteger o verdadeiro titular, ou seja, a estabilidade política do domínio. Por outro lado, a segurança jurídica dinâmica tutela o tráfico jurídico cuja confiabilidade decorre da aparência do bom direito.

De acordo com o magistério específico de Ricardo Dip³⁷³, a harmonização entre os interesses da segurança registral estática e da dinâmica imobiliária é uma questão de profunda relevância política. A tese que favorece a segurança dinâmica muitas vezes reflete uma visão econômica liberal, resumida na

³⁷² BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

³⁷³ DIP, Ricardo. **Registro de imóveis**: princípios. Descalvado: Editora PrimVs, 2018. p. 31-36.

ideia de que o registro imobiliário deve ser o guardião do crédito. Em contrapartida, a tese que prioriza a segurança estática do registro fundamenta-se na concepção do imóvel como um local de fixação humana e elemento para a garantia das liberdades concretas.

A segurança dinâmica não pode ser considerada isoladamente da garantia estática do registro, ao passo que a segurança estática protege o titular inscrito contra modificações desfavoráveis em sua situação jurídica, assegurando que tais modificações sejam consentidas pelo titular ou substituídas de acordo com a lei.

A segurança dinâmica, por sua vez, promove o comércio e o crédito, ao evitar que os adquirentes e credores sejam prejudicados por circunstâncias não registradas. Surge então o desafio de resolver antinomias entre esses objetivos, determinando qual tipo de segurança deve prevalecer em caso de conflito³⁷⁴.

Nesse contexto, a primazia da segurança estática no registro imobiliário decorre, entre outros motivos, da inconveniência política e econômica da mobilização excessiva do solo, uma vez que o sistema que protege diretamente a segurança estática registral é benéfico, pois a segurança dinâmica é sempre secundária à garantia estabilizada.

Destarte, a segurança estática do registro, afirmada pelo direito positivo, é fundamental no processo registral, beneficiando diretamente todos os sujeitos; como exemplo, cita-se a aquisição imobiliária pelo Estado através de expropriações, perante a qual o exercício do poder deve respeitar a legalidade e o devido processo legal, o que por consequência gera a confiabilidade sistêmica para o tráfico jurídico³⁷⁵.

³⁷⁴ SANT'ANNA, Gilson Carlos. O atual regime jurídico dos serviços notariais e de registro. In. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). Doutrinas essenciais de direito registral. 2. ed. v. 7. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2013. p. 1157-1168.

³⁷⁵ Na mesma linha, segundo Serrano: "*En la doctrina española se han realizado intentos de armonizar ambos principios, especialmente desde una perspectiva de análisis económico del Derecho. Así PAZ-ARES considera que la seguridad jurídica objetiva (claridad de las normas, ius certum) tiene otra vertiente, la subjetiva, que no es sino la confianza por parte del titular de la apropiación del valor de uso y del valor de cambio del recurso económico sobre el que directa o indirectamente recae (el derecho subjetivo). La seguridad del tráfico no es sino una modalidad de la seguridad jurídica subjetiva, cuyo objetivo no es otro que reducir o comprimir los costes de información que obstaculizarían el adecuado aprovechamiento por parte del titular del valor de sus recursos económicos*" in SERRANO, Juan José Pretel. **Registro de la Propiedad, Constitución y Estado de las autonomías**. Madrid: Reus Editorial, 2023. p. 37.

Em arremate, na linha do dissertado por Rafael Del Fraro Rabêlo³⁷⁶, é imperioso reconhecer que a discussão moderna tende a favorecer a segurança jurídica dinâmica, adaptando-se à intensidade das operações no mundo contemporâneo, no qual a proteção ao adquirente alinha-se com a demanda por transações seguras e eficientes, promovendo um registro que protege tanto a aparência jurídica quanto a circulação do crédito.

Portanto, a segurança jurídica dinâmica e estática, embora possam inicialmente aparentar ser conceitos antagônicos, na verdade, desempenham funções complementares dentro do sistema jurídico, o que é essencial para um equilíbrio eficaz entre a preservação dos direitos consolidados e a adaptação às demandas de uma realidade econômica e jurídica em constante evolução.

Ao integrar harmoniosamente a segurança jurídica estática e dinâmica, o sistema de registro não apenas salvaguarda os direitos estabelecidos, mas também promove a inovação e a fluidez nas transações jurídicas, garantindo uma estrutura legal robusta que se adapta proativamente às mudanças sociais e econômicas.

3.1.3 Por uma teoria de escada principiológica de registro de direitos

Diante dos aspectos previamente discutidos acerca da segurança jurídica estática e dinâmica, parte-se para a abordagem do encadeamento de princípios que conferem estabilidade a um sistema de registro de direitos, concebendo-se a “escada principiológica”, que embasa e legitima tais sistemas.

A presente teorização aborda a relevância dos princípios da inoponibilidade, legitimação e fé pública como características sistêmicas que, em conjunto, reprimem a ineficácia e asseguram a proteção dos direitos com o fito de formar um sistema de registro eficiente e juridicamente seguro.

Nessa senda, parte-se da premissa de que, quando o objetivo do Estado é garantir a segurança jurídica através dos registros públicos, é necessário que:

- a) O que não esteja inscrito, ao menos, não prejudique terceiros;

³⁷⁶ RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil**. p. 159-161.

- b) Presuma-se correta a inscrição, ao menos, até prova em contrário;
- c) Seja mantido o direito daquele que corretamente inscreveu, se causas externas prejudicarem o encadeamento anterior.

Trata-se, respectivamente, da inoponibilidade, da legitimação e, em adicional, da fé pública.

O princípio da inoponibilidade estabelece que o que não está inscrito no registro público não pode ser oposto a terceiros. Em outras palavras, direitos não registrados não produzem efeitos em relação a terceiros, assegurando a proteção jurídica ao evitar que situações não formalizadas prejudiquem aqueles que confiam nas informações registradas. Trata-se de uma garantia básica, que impede que a falta de registro de um direito ou situação jurídica possa causar prejuízos a terceiros que agem de boa-fé. No direito brasileiro, a inoponibilidade é decorrência da constitutividade do registro³⁷⁷, enquanto no direito espanhol, ela está expressamente prevista no artigo 32 da Lei Hipotecária³⁷⁸, bem como nos artigos 606, 1473. 2.º, 1526. 2.º e 1549 do Código Civil.

O princípio da legitimação, por sua vez, implica que as inscrições no registro são presumidas corretas, pelo menos até prova em contrário, ou seja, presunção de regra *juris tantum*. Isso significa que os direitos e situações registrados são considerados válidos e legítimos, conferindo uma presunção de veracidade às informações registradas. No ordenamento brasileiro, este princípio é expresso no artigo 252 da Lei dos Registros Públicos, enquanto no direito espanhol, ele é estabelecido pelo artigo 38 da Lei Hipotecária.

Por derradeiro, o princípio da fé pública vai além da legitimação, oferecendo uma proteção adicional: ele assegura que o direito de quem corretamente inscreveu será mantido, mesmo que causas externas tenham prejudicado o

³⁷⁷ BRASIL. Código Civil Brasileiro. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Arts. 1.227 e 1.245, §1º. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

³⁷⁸ De acordo com Garcia Garcia, a inoponibilidade do artigo 32 da Lei Hipotecária tem aspecto prioritariamente negativo, enquanto no artigo 13 da mesma legislação há o aspecto positivo, segundo o qual os direitos reais limitativos, os de garantia e, em geral, qualquer oneração ou limitação do domínio devem estar inscritos para valer contra terceiros. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 863.

encadeamento anterior. Em outras palavras, a fé pública protege terceiros que agiram de boa-fé, confiando nas informações registradas, mesmo que posteriormente se descubra algum erro ou vício no registro anterior. Essa proteção é vital para a integridade do sistema registral, pois destaca a importância da fé pública na proteção de terceiros que confiam nos registros imobiliários. A fé pública, embora possa variar conforme o ordenamento jurídico, geralmente abrange a garantia do terceiro adquirente em um negócio jurídico oneroso que esteja de boa-fé.

A Lei Hipotecária espanhola, em seu artigo 34, prevê a proteção ao terceiro de boa-fé em negócio jurídico oneroso, mesmo que se anule ou se resolva o negócio em causas que não constem no registro. Por outro lado, é posto que os adquirentes a título gratuito não gozarão de mais proteção registral do que a tiver o seu transferente.

No Brasil, a expressão máxima da fé pública consta no § 1º do artigo 54 da Lei nº 13.097, com redação recentemente alterada pela Lei nº 14.382/22, segundo o qual terceiros de boa-fé não podem ser prejudicados por situações jurídicas não constantes no fôlio real, inclusive para fins de evicção, salvo ineficácias falimentares e aquisições originárias, como a usucapião, além da inaplicabilidade a imóveis públicos³⁷⁹ e créditos tributários regularmente inscritos.

O encadeamento desses princípios pode ser visualizado como uma escada, na qual cada um deles representa um degrau essencial para a eficácia substantiva do sistema de registro de direitos. A inoponibilidade constitui a base, seguida pela legitimação e o ápice está na fé pública, que é o estágio mais elevado de proteção.

Assim, a escada principiológica fornece uma abordagem teórica para a compreensão dos sistemas de registro de direitos. Ao harmonizar a segurança jurídica estática e dinâmica, essa teoria propõe os graus para que o sistema de registro funcione como um mecanismo eficaz para a manutenção da higidez nas relações

³⁷⁹ BRASIL. **Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Art. 58. Dispõe sobre medidas de desburocratização e simplificação na administração pública e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

jurídicas, proporcionando um ambiente confiável para transações e garantindo os direitos dos titulares e terceiros de boa-fé.

Nos itens seguintes do capítulo serão individualizados os degraus da escada do registro de direitos e promovida a criticidade à vulnerabilidade do sistema.

3.2 INOPONIBILIDADE

O primeiro patamar da escada do robusto sistema registral de direitos é a previsão da inoponibilidade em sua dupla vertente, negativa e positiva, ou seja, da garantia legal de que um direito ou situação jurídica não inscrita não seja oposta frente a terceiros. Por outro lado, de que o inscrito seja oponível erga omnes.

Garcia Garcia³⁸⁰, ao comentar os artigos 13 e 32 da Lei Hipotecária espanhola, elucida que ambos os princípios, de inoponibilidade e oponibilidade são faces distintas da mesma moeda, pois se os títulos não inscritos não têm efeito contra terceiros que registram (artigo 32), os títulos de direitos reais e outras limitações e encargos, se não forem registrados, não são oponíveis a terceiros (artigo 13). Além disso, o artigo 13 responde ao princípio de fôlio real ou de manutenção do registro por propriedades como uma das manifestações do princípio de especialidade, tanto na parte final de seu primeiro parágrafo quanto no segundo parágrafo, e que também se manifesta nos parágrafos iniciais dos artigos 8 e 9 e no artigo 243 da mesma legislação.

Esclarece ainda o autor³⁸¹ que, no contexto do direito espanhol, os artigos 13 e 32 da Lei Hipotecária estão de acordo com os elementos próprios do direito real em sua eficácia plena, como a absolutividade ou eficácia erga omnes e a imediatidade ou inerência do direito real, os quais requerem a publicidade registral do título. Trata-se da publicidade dos direitos frente à clandestinidade de direitos e encargos ocultos e frente à negligência do que não registra, partindo do pressuposto de que, embora o registro não seja obrigatório³⁸² (como regra na Espanha), é um ônus

³⁸⁰ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 484/862-863.

³⁸¹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 863.

³⁸² Garcia Garcia trata da obrigatoriedade do registro ao comentar os dispositivos, no sentido de que tanto o princípio da inoponibilidade do artigo 32 quanto o da oponibilidade do artigo 13 têm uma certa

no sentido de que o adquirente só pode obter os efeitos decorrentes da legislação hipotecária se inscrever.

Assegurou-se, em preliminar, que a inoponibilidade é traço marcante do sistema de registro de direitos. No entanto, de acordo com o dissertado por Rafael Del-Fraro Rabêlo³⁸³, o princípio da inoponibilidade vigora até mesmo nos sistemas de registro de documentos, nos quais adquire o sentido de que somente o inscrito pode ser oponível a terceiros. Consequentemente, considera-se inexistente o que não foi inscrito, tornando os títulos não inscritos inoponíveis a terceiros.

Nesses sistemas, a inoponibilidade é uma importante forma de controle de prioridade: se um proprietário transmite a totalidade de um imóvel a duas pessoas, prevalecerá o direito decorrente do título que for inscrito primeiro, independentemente de qual foi lavrado primeiro. Registrado o título que ingressou primeiro no Registro, o outro será inoponível ao adquirente inscrito. Esse é o sentido que o sistema francês adota para o princípio da inoponibilidade.

Já nos sistemas de registro de direitos, a inoponibilidade abrange esse mesmo sentido produzido nos sistemas de registro de documentos, mas possui alcance muito maior. Em tais sistemas, o registro reflete toda a realidade jurídica do imóvel e tudo o que possa ser relevante a terceiros. Portanto, a inoponibilidade não é apenas uma forma de controle de prioridade de títulos, mas também se refere à falta

relação, guardando as devidas distâncias, com a inscrição constitutiva, que, como é sabido, não é comum no sistema espanhol, exceto no caso da hipoteca e outras situações excepcionais. Não há dúvida de que, se seguirmos a tese dualista do terceiro, trata-se de uma situação de certa proximidade com a inscrição constitutiva, mas sem os inconvenientes de implementar a inscrição constitutiva naquele sistema. A diferença é que a inscrição opera como requisito não para o surgimento do direito real, mas sim para sua oponibilidade perante terceiros, embora não entre as partes. Por outro lado, a inscrição constitutiva, como no caso da hipoteca, determina o surgimento do direito real tanto entre as partes como em relação a terceiros. A proposta de Joaquín Delgado Ramos a favor da inscrição constitutiva é de grande interesse, pois ele entende que, para uma maior eficiência e identificação gráfica das propriedades e sua georreferenciação e coordenação com o Cadastro, a implementação da inscrição constitutiva por via legal teria efeitos muito importantes para a segurança jurídica. Com toda a lógica, ele observa que "se conceitualmente, (a) para que um direito possa ser um direito real (em contraposição a um simples direito pessoal) é necessário que seja oponível a terceiros, e (b) para ser oponível a terceiros é necessário que esteja devidamente inscrito no Registro de Propriedade (arts. 606 CC e 32 LH), a conclusão é clara: sem inscrição registral não há oponibilidade a terceiros, e portanto, não há direito real". [...] Além disso, de forma alternativa, ele prevê uma fórmula intermediária: manter a tradicional teoria do título e modo, conforme estabelecido em nosso Código Civil quando se trata de propriedades não matriculadas; e a inscrição constitutiva, para as propriedades matriculadas. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 876-877.

³⁸³ RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil**. p. 184-185.

de inscrição de qualquer situação jurídica que deva produzir efeitos erga omnes, tornando-a inoponível a terceiros.

Ou seja, a publicidade registral imobiliária é insubstituível: ainda que, por exemplo, seja público processo em que o atual proprietário de um imóvel seja réu em ação reivindicatória, esta somente poderia ser oponível a terceiro que viesse a adquirir direito sobre o imóvel (por exemplo, por sua compra e registro do respectivo título) se tivesse havido prévia inscrição acerca da sua existência na matrícula do imóvel³⁸⁴.

No plano subjetivo, valiosas são as lições de Carlos Ferreira de Almeida³⁸⁵, segundo o qual o aspecto negativo da eficácia em relação a terceiros pode ser formulado como segue: os fatos sujeitos a registro e não registrados são inoponíveis a terceiros. Essa regra, antes de tudo, deve ser analisada quanto à sua amplitude: em benefício de quem se aplica, contra quem se aplica, e a que se aplica.

Primeiramente, deve-se determinar quem pode invocar a falta de registro para que o fato não lhe seja oponível, referindo-se a “terceiros”. Na prática, esse conceito lato de terceiro pode ser reduzido conforme a possibilidade ou impossibilidade lógica e jurídica de situações relativas entre as pessoas, em que a oponibilidade ou inoponibilidade tenha relevância. O conceito chamado restrito ou técnico de terceiro não nasce de disposição da lei, nem resulta de um alargamento das pessoas a quem os fatos podem ser opostos, mesmo sem registro, o que seria uma restrição do alcance da publicidade declarativa sem apoio nas normas jurídicas.

Segundo Almeida³⁸⁶, o conceito técnico de terceiro deriva da observação da vida jurídica real, que mostra que só em relação a um número limitado de pessoas se pode colocar o problema da inoponibilidade. Dessa feita, é imperiosa a distinção preliminar dos fatos sujeitos à publicidade declarativa: fatos relativos à constituição ou transmissão de direitos sobre coisas (prédios, navios e automóveis) ou sobre direitos coisificados (quotas de sociedade, partes de capital de sociedades, ações de sociedades anônimas, direitos intelectuais e industriais); outros fatos jurídicos,

³⁸⁴ RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil**. p. 185.

³⁸⁵ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. 2 ed. São Paulo: Almedina, 2022. p. 231-241.

³⁸⁶ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. p. 233-241.

geradores de capacidades ou incapacidades, qualidades especiais, direitos ou deveres, não relativos a coisas.

No caso do segundo grupo, qualquer pessoa que não seja parte, herdeiro ou representante no ato jurídico sujeito a registro pode invocar sua ignorância e se valer do benefício da inoponibilidade que a lei lhe concede. Basta que entre em relação jurídica com o titular da situação não registrada para que possa apelar desse desconhecimento.

Em relação ao primeiro grupo, ou seja, no que concerne aos direitos reais ou com eficácia real, a incompatibilidade só tem relevância quando o terceiro tem interesse no fato, seja imediato, quando o direito é incompatível com o direito do terceiro; ou mediato, quando dele resulta apenas um prejuízo econômico.

Almeida conclui o tema ao asseverar que, em última análise, o conceito rigoroso de terceiro, para efeitos de registro, é o conceito lato que se deduz da lei: é terceiro quem não seja parte, herdeiro ou representante³⁸⁷. Na prática, em relação a fatos relativos à constituição ou transmissão de direitos sobre coisas ou outros direitos, a categoria de terceiro se reduz àquelas pessoas que têm direito incompatível com o do titular e que submeteram a registro esse direito.

Na mesma linha e aplicada ao direito brasileiro, a doutrina de Marcelo Augusto Santana de Melo³⁸⁸ invoca que existem certos tipos de contratos que, por sua natureza, apresentam relevância externa. Isso acontece com a compra e venda, cujos efeitos podem, dependendo do sistema de transmissão adotado, produzir efeitos perante terceiros, que devem respeitar determinada posição jurídica, o que a doutrina italiana costuma denominar como eficácia de rebote ou reflexa.

A oponibilidade é, portanto, uma característica inerente ao conceito de direito real, manifestando-se internamente como um poder direto e imediato de uma pessoa sobre uma coisa e, externamente, como a oponibilidade erga omnes.

³⁸⁷ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. p. 238.

³⁸⁸ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016. p. 128.

Com contemporaneidade, ao tratar da Lei nº 13.097/2015, Marcelo Augusto Santana de Melo³⁸⁹ afirma que os fundamentos da inserção do princípio da inoponibilidade no direito brasileiro são similares aos do direito espanhol. O primeiro fundamento é a necessidade de confiar na aparência registral. Outro fundamento é o combate à clandestinidade. Segundo o autor, o legislador brasileiro aprendeu que não é interessante fomentar situações de clandestinidade por diversos motivos. Primeiramente, isso cria insegurança para os cidadãos que vivem sob um sistema de incerteza quanto aos atuais proprietários. Outro motivo é econômico, pois sistemas juridicamente mais seguros reduzem drasticamente os custos dos imóveis.

Dessa forma, na mesma direção desta tese, o autor destaca³⁹⁰ que o sistema de inoponibilidade, combinado com o registro obrigatório, a fé pública registral e o caráter constitutivo do registro, torna o sistema registral brasileiro muito forte, fornecendo os elementos necessários para conferir segurança jurídica, reduzir custos e fortalecer o mercado imobiliário.

Em arremate a este tópico da tese doutoral e diante das lições trazidas por importantes expoentes do direito registral, reafirma-se que a inoponibilidade é um pilar insubstituível do sistema de registro de direitos, tanto em sua vertente negativa, quanto em sua vertente positiva. Trata-se de princípio fundamental para assegurar a eficácia plena dos direitos reais, o qual proporciona estabilidade, transparência e eficiência às transações afetas, ao mesmo tempo em que fortalece o ordenamento jurídico e promove a confiança.

Serão dados novos passos na escada proposta e se adentrará em sequência na denominada legitimação.

3.3 LEGITIMAÇÃO

Segundo patamar da escada proposta, o princípio da legitimação³⁹¹ consiste na presunção relativa de exatidão das inscrições, ou seja, presume-se que

³⁸⁹ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016, p. 131.

³⁹⁰ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. p. 132.

³⁹¹ Elucida Marcelo Augusto Santana de Melo que o dito princípio também se denomina como de presunção de exatidão. É chamado de legitimação, por sua vez, “porque o titular do domínio inscrito

as informações registradas são verdadeiras até prova em contrário, conforme a regra *juris tantum*.

No sistema registral brasileiro, dito princípio é expresso no artigo 252 da Lei dos Registros Públicos³⁹², o qual estabelece que “o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais, ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”. Ou seja, presume-se que os direitos e situações registrados são válidos e legítimos, conferindo uma presunção de veracidade às informações registradas.

De forma semelhante, no sistema registral espanhol, o princípio da legitimação é delineado pelo artigo 38 da Lei Hipotecária³⁹³, que dispõe que “a todos os efeitos legais, se presumirá que os direitos reais inscritos no registro existem e pertencem ao titular na forma determinada pelo assento respectivo”.

Afrânio de Carvalho³⁹⁴, ao comentar o princípio ainda sob a égide do Código Civil de 1916, explicitou que, no Brasil, onde faltava o apoio de um registro fundiário adequado, o *Codex* não adotou simultaneamente³⁹⁵ os princípios de legitimação e de fé pública, mas apenas o primeiro, que trouxe inegável reforço ao sistema de registro anterior. Dessa forma, historicamente, o princípio da presunção foi

é considerado legitimado para atuar no tráfico imobiliário e até judicialmente para fazer valer seu direito. Também é chamado de presunção de exatidão porque, até que se prove o contrário, o registro é considerado válido e hígido de acordo com os termos constantes da matrícula. Em outras palavras, os atos de registro constituem um título de legitimação, ou seja, um sinal suficiente que habilita o sujeito, frente a todos, como titular dos direitos reais na forma que manifesta o Registro”. MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis**: estrutura e função. p. 123.

³⁹² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

³⁹³ ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

³⁹⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis** – Comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 162.

³⁹⁵ Como será visto, o Brasil adotou expressamente o princípio da fé pública a partir da publicação da Lei n. 13.097/2015.

estabelecido nos seguintes termos: “Art. 859. Presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu”.³⁹⁶

Assim, o proprietário beneficiado não precisa provar sua propriedade, tampouco precisa provar seu direito de hipoteca o credor inscrito, ou seu direito de servidão o titular inscrito dessa, bastando a qualquer um deles invocar a inscrição, sem recorrer a outro elemento probatório além do que dela resulta. À semelhança do que ocorre com os possuidores, os tomadores de inscrição podem se comportar provisoriamente como se fossem titulares dos direitos reais a que elas se referem.

Continua Afrânio de Carvalho³⁹⁷ que se essa presunção registral abrange todos os direitos reais inscritos, ela se retrai no seu campo de operação por ser de ordem meramente processual, não atingindo o direito material. Sua importância prática está em dispensar aquele que propõe uma ação ou intenta um processo administrativo da necessidade de provar a existência do direito real que afirma, pois a presunção está a seu favor, incumbindo ao adversário o encargo de provar a inexistência desse direito. Assim, numa ação reivindicatória, quem está inscrito como proprietário não precisa provar que o é, da mesma maneira que, numa ação negatória, quem está inscrito como titular de uma servidão não precisa provar esta, bastando, em ambos os casos, apenas a inscrição. Em suma, a presunção regula o ônus da prova.

A presunção significa que a sinalização feita pelo registro, seja da aquisição, seja do cancelamento, prevalece a favor ou contra quem for por ela atingido, enquanto não for produzida prova contrária. Se foi fixada a aquisição do direito, prevalece em favor do titular inscrito; se foi fixado o cancelamento do direito, prevalece contra o titular inscrito. Dessa forma, tanto pode operar em favor do inscrito quanto contra ele, embora geralmente opere no sentido positivo, permitindo-lhe invocar a qualidade de titular do direito sem precisar provar que a inscrição é exata.

³⁹⁶ BRASIL. **Lei n. 3.071, de 1 de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1900-1949/L3071.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

³⁹⁷ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis** – Comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973. p. 162-163.

Todavia, a presunção pode ser destruída por prova contrária que demonstre que o direito inscrito não foi efetivamente constituído ou que o direito cancelado não se acha extinto, mas, ao contrário, sobrevive ao cancelamento. Essa possibilidade confere à presunção um valor relativo, pois é destrutível por prova adversa. A prova terá como objetivo tornar certa a inexistência do direito, a despeito da inscrição, ou a sobrevivência do direito, apesar do cancelamento.

No âmbito do direito espanhol, as lições registrais de Francisco Javier Sánches Calero e Blanca Sánches-Calero Arribas³⁹⁸ indicam que o princípio da legitimação, conforme estabelecido na Lei Hipotecária, é abordado em três artigos. O artigo 38.1 dispõe que, para todos os efeitos legais, presume-se que os direitos reais inscritos no registro existem e pertencem ao titular, incluindo a posse. O artigo 97 estabelece que, cancelado um assento, presume-se extinto o direito ao qual o assento se refira, enquanto o artigo 1.3 enfatiza que os assentos do registro produzem todos os seus efeitos enquanto não se declare sua inexatidão.

Veja-se que ainda que a presunção admita prova em contrário, deve-se observar que, segundo o artigo 1.3 da Lei Hipotecária, os assentos registrais estão sob a salvaguarda judicial, a qual consiste em uma especial tutela, de modo que não se pode alterar seu conteúdo sem declaração de um juiz ou tribunal³⁹⁹. Portanto, a presunção só pode ser destruída quando o impugnante, além de provar a inexatidão do assento, exercer uma ação de retificação perante os tribunais para modificar seu conteúdo. Do contrário, se apenas se pratica a prova em contrário, a presunção será destituída para o caso concreto, mas o poder legitimador do assento, ao não ser retificado ou cancelado o registro, continuará produzindo seus efeitos nos demais casos que possam surgir no futuro.

³⁹⁸ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. 7. ed. Valência: Tirant lo Blanch, 2021. p. 166-171;

³⁹⁹ No mesmo sentido Jose Manuel Garcia Garcia explica que a inscrição opera como prova, conforme os artigos 225, 240 e 227 também da Lei Hipotecária e os artigos 317.4, 318, 319 e 320.2 da Lei de Ajuizamento Civil. Além disso, outra manifestação do princípio de legitimação registral é o procedimento de execução direta da hipoteca, baseado nos elementos constantes do registro, conforme o artigo 130 da Lei Hipotecária. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 951.

Os citados autores esclarecem⁴⁰⁰ também que, de acordo com os artigos 38.1 e 97 da Lei Hipotecária, a presunção de exatidão abrange os seguintes aspectos: a) a existência, na realidade jurídica extra registral, dos direitos reais inscritos, com a extensão e os limites refletidos no fôlio real sobre a qual incidam; b) a presunção se estende à titularidade ou pertença do direito, na forma determinada pelo assento respectivo; c) a presunção de exatidão se estende, ainda, à posse, ou seja, presume-se que o titular registral é possuidor da propriedade, na medida do direito que tem inscrito a seu favor.

Ademais, cumpre ressaltar que a legitimação é determinada como eficácia defensiva da inscrição na doutrina clássica hipotecária espanhola⁴⁰¹, o que se aplica também ao direito brasileiro por similitudes dispositivas.

Em apertada síntese, de acordo com Ivan Jacopetti do Lago⁴⁰², o princípio da legitimação não abrange: direitos pessoais sem transcendência real, como, por exemplo, uma obrigação do vendedor que conste do registro; existência ou titularidade de direitos sobre bens móveis, salvo quando há previsão legal específica; dados referentes ao estado e à capacidade dos sujeitos; circunstâncias de fato não relacionadas intimamente ao direito real.

Por outro lado, a legitimação abrange: a existência do direito real, embora não se presuma que o registro seja íntegro, ou seja, que não existam outros direitos não registrados sobre o bem, ou sua inexistência, caso o registro tenha sido cancelado; a correspondência entre o que consta do registro e o título que lhe deu causa, e se houver discrepância, o título servirá como fundamento para a retificação; a extensão do direito real, incluindo as relações jurídicas decorrentes do seu estatuto próprio, assim como as limitações impostas pelo título; a existência e validade da

⁴⁰⁰ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. p. 168-169;

⁴⁰¹ Nesse sentido, Jacobo Fenech Ramos ao citar Lacruz Berdejo in ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 489-490.

⁴⁰² IRIB. **Proteção ao terceiro adquirente de boa-fé**: inoponibilidade, legitimação e a fé pública registral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/protecao-ao-terceiro-adquirente-de-boa-fe-inoponibilidade-legitimacao-e-a-fe-publica-registral>. Acesso em: 7 mai. 2024.

causa jurídica do direito; a titularidade do direito real, que se prova pela certidão do registro, seja em juízo ou fora dele, sendo possível provar em contrário.

Ressalta Ivan Jacopetti do Lago⁴⁰³, em acréscimo, que os efeitos da legitimação, contudo, não se limitam a gerar prova a ser apresentada em juízo, eles se estendem: ao exercício do direito pelo seu titular, bem como ao seu poder de disposição; ao exercício de direitos de terceiros contra ele, como, por exemplo, o beneficiário de servidão que onere o bem, aquele que tenha direito a ser indenizado por danos causados pelo imóvel, o Fisco etc.

Com o fito de encaminhamento para o último passo da escada principiológica, é oportuna a colocação metafórica de Rafael Del-Fraro Rabêlo⁴⁰⁴, no sentido de que se esse princípio fosse o único existente no sistema registral, seria possível declarar a nulidade de um registro de transmissão de propriedade que fosse bastante anterior ao último, resultando em um efeito dominó que derrubaria todos os registros subsequentes, incluindo o do atual proprietário registral, a menos que o prazo da usucapião já tivesse sido atingido.

Dessa forma, embora a legitimação seja imperiosa, ela precisa ser complementada, especialmente para proteger terceiros que, de boa-fé, adquirem imóveis baseando-se no registro e promovem a inscrição de seus títulos, isso se dá, como será visto, através da fé pública registral.

3.4 FÉ PÚBLICA

A conceituação da fé pública dentro do sistema registral exige, como preliminar, a consolidação das bases de seu pressuposto fundamental: o princípio da tutela da aparência.

A tutela da aparência jurídica⁴⁰⁵ baseia-se na proteção da confiança que o ordenamento confere às situações que, embora possam ser eventualmente

⁴⁰³ IRIB. **Proteção ao terceiro adquirente de boa-fé**: inoponibilidade, legitimação e a fé pública registral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/protecao-ao-terceiro-adquirente-de-boa-fe-inoponibilidade-legitimacao-e-a-fe-publica-registral>. Acesso em: 7 mai. 2024.

⁴⁰⁴ RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil**. p. 74-75.

⁴⁰⁵ Nesse sentido, BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 170-171; RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil**. p. 151-172; KÜMPEL, Vitor Frederico. **A teoria da aparência no novo Código Civil**

desprovidas de substrato fático pleno ou mesmo de legitimidade substancial, apresentam-se com a vestimenta de legalidade. Esse princípio se manifesta quando o Estado, através das suas instituições, atribui credibilidade a um direito ou situação jurídica, fazendo com que terceiros, de boa-fé, confiem e ajam com base nessa aparência.

A roupagem registral do princípio da tutela da aparência é a fé pública, uma vez que os princípios já tratados da inoponibilidade e legitimação fundamentam a confiança *erga omnes* de que os direitos registrados são precisos e válidos⁴⁰⁶ e, portanto, a expectativa do terceiro de boa-fé que inscreveu corretamente deve ser salvaguardada.

Detidamente sobre o tema, tem-se a seguinte passagem da tese de Leonardo Brandelli⁴⁰⁷: “No Direito registral imobiliário, a tutela da aparência jurídica traveste-se na proteção do terceiro registral adquirente de boa-fé, que confiou na informação publicizada; traveste-se, portanto, no chamado princípio registral da fé pública”.

Concebido como princípio, ou seja, standard jurídico⁴⁰⁸, há de ser posto ainda que, consoante asseverado por Rafael Del-Fraro Rabêlo⁴⁰⁹, na ausência de uma legislação específica que preveja o princípio da fé pública registral; a sua aplicabilidade é presumida sempre que se verifiquem os requisitos gerais da tutela da aparência jurídica em situações concretas. Ademais, no caso de conflito entre a fé

brasileiro: Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. 391 p. Tese (Doutorado) – Departamento de Direito Civil da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. p. 367-368.

⁴⁰⁶ Consoante González: “Cuando, en cambio, el derecho inscrito ha sido transmitido y la relación registral se deduce inter tertios, ha de admitirse que la misma no produce, o mejor, no tiene necesariamente que producir los mismos efectos que la relación causal. Ahora es cuando la presunción de exactitud –literalidad, apariencia jurídica de los asientos registrales producirá todos sus efectos con independencia de lo que sucede en el plano causal.” GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2023. p. 549.

⁴⁰⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. p. 196.

⁴⁰⁸ Brandelli coloca que o standard é “decorrência última do princípio do Estado de Direito”. BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. p. 200.

⁴⁰⁹ RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil**. p. 173.

pública registral e outros princípios jurídicos reconhecidos pelo sistema, recorre-se à técnica de ponderação⁴¹⁰ para resolver a disputa.

No entanto, havendo regra expressa no ordenamento a respeito da fé pública registral, os seus requisitos deverão ser observados, a exemplo dos recortes do presente estudo, a saber: artigo 34 da Lei Hipotecária sobre a fé pública na Espanha e a Lei nº 13.097/2015 no Brasil, os quais serão tópicos de análises adiante.

Por outro lado, consoante magistério de Mónica Jardim⁴¹¹, é importante salientar que a fé pública registral é aplicada exclusivamente nas circunstâncias em que o “direito comum” afete a posição jurídica de um terceiro, “em virtude da actuação do princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* e o princípio *resoluto iuris dantum resoluto ius accipiens*”. Em razão disso, é que, por exemplo, não se pode afirmar que na Alemanha o terceiro adquirente estará sob o manto protetivo da fé pública registral, já que o sistema de modo e o princípio da abstração vigente no direito daquele país, implica que eventual ineficácia do direito obrigacional não afete o direito real.

É a partir também da concepção de Mónica Jardim que se elege como critério conceitual de fé pública registral a sua aplicação prática em determinado sistema: denominam-se de proteção máxima os sistemas registrais que são dotados

⁴¹⁰ A ponderação, conforme a teoria proposta por Robert Alexy, é um processo racional de resolução de conflitos entre princípios jurídicos. O autor alemão distingue claramente entre regras e princípios: enquanto os conflitos entre regras são resolvidos por invalidação ou exceção, os conflitos entre princípios exigem uma abordagem diferente, pois ambos os princípios permanecem válidos. Alexy argumenta que os princípios são mandatos de otimização que devem ser realizados na maior medida possível dentro das possibilidades existentes. A ponderação surge quando dois princípios entram em colisão, ou seja, quando a aplicação plena de um princípio implicaria na restrição de outro. Nesse cenário, um dos princípios deve ceder em favor do outro, mas essa cessão não significa que o princípio cedente seja inválido. O núcleo da ponderação envolve a análise do “peso” de cada princípio no caso concreto, processo que é estruturado através do princípio da proporcionalidade, que se divide em três subprincípios: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito. Por meio dessa estrutura, busca-se estabelecer qual princípio prevalece, ponderando-se a importância e as consequências da interferência de cada princípio no outro. Assim, a ponderação é uma ferramenta essencial para resolver dilemas jurídicos em que princípios importantes estão em jogo, permitindo uma aplicação do direito que considera o contexto específico e as implicações práticas de cada decisão. MORESO, José Juan. Alexy y la aritmética de la ponderación. **Ratio Iuris**, v. 16, p. 433-449, 2003.

⁴¹¹ JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registro Predial** – Terceiros para Efeitos de Registro. p. 93.

de maior eficácia material no sentido de protegerem fortemente os terceiros em face do fato registrável.

Nas palavras da doutrinadora de Coimbra:

Nestes sistemas o Registo designa, definitivamente, em face de um terceiro, quem é o titular de cada direito, e tal designação fica garantida, de modo que o adquirente, verificados os requisitos impostos por lei, pode tê-la por segura sem necessidade de posterior exame. [...] A lógica seguida por estes sistemas é a seguinte: se o Registo é uma instituição destinada a dar segurança ao tráfico jurídico imobiliário, deve proteger definitivamente aqueles que adquiriram direitos sobre os imóveis confiando nas suas informações. Terceiro não é apenas aquele que adquira de um dante causa que, afinal, já não era titular do direito, em virtude de outrem já haver anteriormente, adquirido. É, sobretudo, aquele que, integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, poderia ver a sua posição afectada por uma ou várias causas de inexistência, invalidade ou cessação da eficácia ex tunc que atinjam um acto translativo ou constitutivo de direitos anterior àquele em que foi interveniente, ou por um ou vários vícios que firam registos anteriores ao seu. [...] Assim, nestes sistemas, o Registo, além de desempenhar a função negativa típica dos ordenamentos de cepo latino que consiste na garantia oferecida ao terceiro de que o não registado perante si não existe, desempenha ainda uma função positiva, pois protege o terceiro que adquiriu de boa fé do titular registal mesmo que o facto aquisitivo deste seja, afinal, inexistente, inválido ou veja a sua eficácia cessar ex tunc, ou mesmo que o registo no qual confiou padeça de vícios, por si e em si. A consagração do princípio da fé pública registal é o que assegura, plenamente, a referida protecção do terceiro.⁴¹²

Assim sendo, a fé pública registal, enquanto princípio, constitui-se como a implementação em determinado ordenamento jurídico da protecção ao terceiro, cujos requisitos poderão ser dispostos de formas diversas⁴¹³, que confia no sistema de

⁴¹² JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registo Predial** – Terceiros para Efeitos de Registo. p. 141-143.

⁴¹³ Por exemplo, requisitos de aquisição onerosa, consoante artigo 34 da Lei Hipotecária espanhola. “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 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.”. ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946.**

registro, em expressão ao aspecto dinâmico da segurança jurídica, ou seja, da tutela do tráfico negocial.

3.4.1 A fé pública nominando o próprio sistema

O tópico apresentará a teoria proposta por Fernando Pedro Méndez González⁴¹⁴, segundo a qual a fé pública nomina um sistema de registro próprio que introduz modificações substanciais no modelo transmissivo de propriedade imobiliária.

Reconhece-se que o recorte do doutrinador é o direito espanhol e, portanto, a perspectiva não constitutiva, de regra, do registro. Entretanto, é uma teoria que desenvolve raciocínio transformador mesmo em sistemas como o brasileiro, onde o registro é a premissa para nascer o direito real, uma vez que propõe efeitos mais transcendentais à inscrição, os quais são os elementos da fé pública registral e último degrau da escada estabelecida no presente capítulo.

Nessa linha, de acordo com Méndez González, a fé pública não apenas substitui a normativa tradicional de transmissão baseada em contrato e entrega física (tradição), mas também incorpora uma série de requisitos adicionais que legitimam operações jurídicas, mesmo na ausência do proprietário real ou “*verus dominus*”, visando principalmente à segurança do tráfico jurídico.

A previsão legal do princípio revela um deslocamento significativo em relação à mera publicidade dos registros, pois a inscrição passa a ser essencial para a efetiva transferência de propriedade imobiliária dentro da segurança jurídica que o sistema pretende garantir.

Art. 34. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

⁴¹⁴ A apresentação de Méndez González sobre o tema é matéria de diversas obras, com destaque para: GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal**. Barcelona: Thomson Reuters, 2011. GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2023, p. 598-610; e, recentemente: GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. La evolución de la interacción entre la inoponibilidad y la fe pública registral en el sistema registral inmobiliario español. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 95, n. 46, p. 255-301, jul.-dez. 2023.

O sistema registral de fé pública, conforme explica Méndez González⁴¹⁵, alinha-se mais à lógica do direito mercantil do que ao direito civil tradicional. Tal como no comércio, onde a transação de mercadorias pode ocorrer sem que a condição de comerciante dos intervenientes seja uma exigência, a transmissão de imóveis inscritos na égide da fé pública opera sob regras que facilitam o tráfico jurídico, dispensando a figura tradicional do comerciante. Isso marca uma notável expansão da funcionalidade do registro, que deixa de ser apenas um repositório de informação, para atuar como facilitador de transações em sociedades de fluxos negociais impessoais.

Diante desse cenário, Méndez González propõe que a interpretação tradicional da função dos registros imobiliários precisa ser revista. Não mais como meros instrumentos de publicidade, os registros são elementos ativos na criação e na proteção de situações jurídicas, operando em um nível que tem paralelos claros com o funcionamento dos títulos de crédito no direito mercantil.

A modificação do regime transmissivo tradicional por um modelo mais dinâmico e ajustado às necessidades da economia de mercado é uma resposta direta aos desafios impostos pela globalização e pelo aumento das transações imobiliárias.

Adicionalmente, o reconhecimento da inscrição registral como condição *sine qua non* para a efetivação de direitos reais sobre imóveis inscritos destaca a transformação do papel do registro, que passa de mero repositório de direitos para a função de garante de direitos, com efeitos que transcendem os limites tradicionais da publicidade registral.

Ou seja, a inscrição registral no sistema nominado de fé pública é elevada à base de aquisição de direitos sobre imóveis, na qual a boa-fé e o

⁴¹⁵ Nas palavras do autor: “En cierto sentido, puede calificarse de mercantil el sistema de transmisión registral de titularidades inmobiliaria inscritas porque, al igual que hace el Código de comercio cuando regula la adquisición de mercaderías en almacenes y tiendas abiertas al público, o lo que hace la Ley Cambiaria y del Cheque cuando regula el endoso de la letra de cambio o el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores con la adquisición de títulos representados por anotaciones en cuenta, la Ley Hipotecaria modifica el régimen civil de la transmisión de titularidades inmobiliarias a título oneroso para facilitar el tráfico jurídico, asimilándola, en ese sentido, a un acto objetivo de comercio, por lo que no es exigible la condición de comerciante en ninguno de los intervinientes en la transmisión de tales titularidades. Y, como sucede con la regulación de los actos objetivos de comercio, la misma no constituye una regulación especial sino, en este caso por el devenir de los acontecimientos, la regulación general.” GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2023. p. 599.

cumprimento dos procedimentos estipulados conferem ao adquirente uma proteção quase inatacável contra reivindicações posteriores baseadas em direitos anteriormente constituídos e não registrados.

O sistema, conforme proposto, não apenas facilita o tráfego jurídico, mas também minimiza os riscos de litígios sobre a propriedade, uma vez que a inscrição se torna uma barreira eficaz contra reivindicações baseadas em direitos não registrados. Tal mudança normativa reflete uma política de promoção da transparência e da integridade no mercado imobiliário, que consagra o reconhecimento de direitos superiores ao do *verus dominus*.

Destaca-se reflexão elucidativa trazida pelo autor⁴¹⁶, de que somente haverá uma inscrição completa com a regra de propriedade, abarcando integralmente a cadeia transmissiva, em um sistema de fé pública⁴¹⁷, já que em sistemas que não salvaguardam o terceiro de boa-fé, este permanecerá, mesmo com a inscrição, regido pela regra de responsabilidade.

⁴¹⁶ No original: “1.A diferencia de lo que sucede con la transmisión mobiliaria inter vivos, el proceso transmisivo inmobiliario es un proceso complejo que forma un continuum temporal a lo largo del cual se van transmitiendo los diferentes atributos de la propiedad, al comprador o a otras personas, y 2.A pesar de que suele tratarse de un proceso complejo y dilatado en el tiempo, los diferentes sistemas jurídicos determinan un momento en el cual la propiedad es transmitida. ¿Cuál es ese momento? Sin duda, aquel en el cual se adquiere una titularidad protegida por una regla de propiedad, esto es, in rem o erga omnes. En una sociedad impersonal carente de un Registro de derechos, ese momento solo es accesible mediante usucapión y de ahí la especial importancia de la posesión en tales sistemas. Entre tanto, solo se tendrá una titularidad obligacional o privada y, por lo tanto, nadie puede estar seguro de que no pueda aparecer alguien con un mejor derecho. Por el contrario, en una sociedad con un Registro de derechos, si el transmitente es un titular registral, el adquirente adquiere a domino, pero solo si inscribe con los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria su titularidad se hallará protegida por una regla de propiedad frente a actos dispositivos anteriores del titular registral: no en otro caso.” GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2023. p. 602.

⁴¹⁷ Salvo no caso da usucapião.

A função final do sistema proposto pelo autor⁴¹⁸ é que, em um ambiente como o da sociedade atual, ou seja, de contratação impessoal, as titularidades imobiliárias sejam ao mesmo tempo mais seguras e mais facilmente transmissíveis, o que torna mais ágil o encontro entre oferta e demanda, promovendo o aumento da especialização e, conseqüentemente, da produtividade, da competitividade e, por meio destas, da riqueza e do bem-estar social.

3.4.2 A fé pública espanhola

O artigo 34 da Lei Hipotecária contempla o princípio da fé pública registral na Espanha. De acordo com o dispositivo:

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 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.⁴¹⁹

⁴¹⁸ Com o rigor do autor: “Del mismo modo que los artículos 14 a 24 de la Ley Cambiaria y del Cheque regulan el endoso, esto es, el sistema de transmisión cambiaria, el cual, dados los efectos establecidos en sus artículos 19 y 20, pueden dar lugar a una adquisición a non domino, pero ni doctrina ni jurisprudencia reducen la función del endoso a la producción de ese exclusivo efecto, el artículo de 34 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de la legitimación regulada por el artículo 38 de la misma Ley, modula el sistema de transmisión a título oneroso contenido en los artículos 609 y 1095 del Código civil, siendo la adquisición a non domino una consecuencia ocasional pero necesaria, en su caso, para poder cumplir su función instrumental, consistente en que las titularidades inmobiliarias sean, simultáneamente, más seguras y más fácilmente transmisibles en un contexto de contratación impersonal, lo que no es posible sin la modulación del sistema civil de transmisión. En esta situación, el sistema de transmisión/adquisición registral descrito permite, en un contexto de contratación impersonal, que las titularidades inmobiliarias sean, simultáneamente, más seguras y más fácilmente transmisibles, por lo que facilita el encuentro entre oferta y demanda, facilitando con ello el incremento de la especialización y, por lo tanto, de la productividad, de la competitividad y, a su través, de la riqueza y el bienestar”. GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. La evolución de la interacción entre la inoponibilidad y la fe pública registral en el sistema registral inmobiliario español. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 95, n. 46, p. 255-301, jul.-dez. 2023. p. 297-298.

⁴¹⁹ A respeito do escorço histórico da fé pública registral na Espanha, González assinala que é pertinente recordar que a fé pública registral já estava prevista na Lei Hipotecária de 1861, embora nunca tenha entrado em vigor, principalmente devido à oposição de nobres e grandes proprietários. Posteriormente, a Lei Hipotecária de 1869 substituiu-a pelo sistema de purgação através de notificações. O aspecto específico dessas notificações, ao qual se refere o artigo 34 da Lei Hipotecária de 1869, permaneceu em vigor até que a reforma de 1944/46 as eliminasse, período em que, aparentemente, o sistema de notificações já havia sido abandonado pelo desuso. Isso significa que, com a entrada em vigor do Código Civil, seu artigo 608 fazia referência a uma Lei Hipotecária em que

Inicia-se a consolidação dos aspectos mais relevantes do tema citados pela doutrina especializada com os comentários à legislação realizados por José Manuel Garcia Garcia⁴²⁰.

O autor aponta⁴²¹ que o artigo 34 da Lei Hipotecária estabelece dois cenários principais sob os quais a fé pública registral oferece proteção: (a) o subadquirente que não é afetado pela nulidade ou pela resolução do título anterior de seu transmitente, nem pela nulidade ou inexatidão da inscrição prévia; e (b) o adquirente na venda de coisa alheia, que, confiando na titularidade e legitimidade registral do vendedor, não necessita ser subadquirente para estar protegido. Esta disposição evidencia a intenção do legislador em resguardar os adquirentes contra irregularidades não aparentes no registro, reforçando a importância da boa-fé e do registro adequado na aquisição de direitos reais sobre imóveis.

Garcia Garcia⁴²² esclarece que a interpretação judicial ao longo do tempo do artigo 34 da Lei Hipotecária, foi elementar para estabelecer e esclarecer seu alcance e limites. Por exemplo, a Sentença do Tribunal Supremo de 28 de outubro de 2002 clarificou que a proteção conferida pelo artigo não se dirige à ineficácia do título de aquisição do próprio terceiro, mas àquela do título através do qual o transmitente adquiriu a propriedade. Essa distinção é importante porque protege o terceiro de boa-fé contra vícios ocultos que não estejam evidenciados no registro. Por sua vez, a Sentença de 5 de março de 2007 do Pleno da Sala 1.^a do Tribunal Supremo, ampliou a interpretação ao declarar que a proteção também se estende a casos em que não

vigorava o sistema de purga, e não o de fé pública registral. A fé pública registral só foi introduzida com a Lei Hipotecária de 30 de dezembro de 1944 - art. 34 LH -, em um ano em que, segundo seu preâmbulo, ainda havia 60% da propriedade sem registro e, além disso, havia começado uma forte corrente de desinscrição (retirada do imóvel o sistema registral). Isso implica que, a partir de 1946, o art. 608 do Código Civil refere-se a uma Lei Hipotecária que incorporou a fé pública registral, representando uma inovação substancial em relação à situação anterior. No entanto, a maioria das propriedades ainda estava sem registro, e, por isso, seu sistema transmissivo era regido exclusivamente pelo Código Civil. GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017. p. 29-32.

⁴²⁰ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 881-911.

⁴²¹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 881.

⁴²² GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 881

há uma cadeia de transmissão problemática evidente, apoiando-se na substantividade própria do primeiro parágrafo do artigo para proteger quem adquire de boa-fé.

As considerações de José Manuel Garcia Garcia⁴²³ sobre o terceiro hipotecário, especialmente em relação aos artigos 34 e 32 da legislação de regência, ilustram uma análise detalhada e crítica das nuances legais e suas implicações práticas. Em apertada síntese, são destacadas duas teorias: a denominada monista, segundo a qual ambos os artigos tratam do mesmo reflexo de terceiros e a dualista, em que os requisitos são distintos, lembrando que o artigo 32 é referente à inoponibilidade.

Para Garcia Garcia, a teoria dualista é a mais adequada, uma vez que para fins de proteção da fé pública registral há critérios específicos, tais quais a necessidade prévia de inscrição e o caráter oneroso da aquisição, diferentemente do cerne da inoponibilidade.

Ademais, com a reforma trazida pela Lei 13/2015, Garcia Garcia⁴²⁴ destaca a introdução de mudanças significativas que afetam a aplicação dos artigos 34 e 32. Notavelmente, o artigo 207 da Lei Hipotecária foi revisado para esclarecer que os efeitos protetores do artigo 34 não são suspensos durante dois anos no contexto de “matriculación”⁴²⁵, uma clarificação que alinha com a tese dualista de que os terceiros do artigo 34 necessitam da prévia inscrição para a proteção.

Por outro lado, o artigo 208.5^a da lei, também alterado, menciona que os efeitos do expediente de reestabelecimento de trato sucessivo interrompido⁴²⁶ não prejudicarão o titular de boa-fé, independentemente da natureza do título, que se alinha mais diretamente com as disposições do artigo 32, que não exige prévia inscrição; o caso em específico trata do princípio da inoponibilidade e não da fé

⁴²³ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 882.

⁴²⁴ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 882.

⁴²⁵ O procedimento de “inmatriculación” é a primeira inscrição do imóvel no registro de propriedade uma vez que na Espanha não se trata, como regra, de procedimento obrigatório.

⁴²⁶ O expediente denominado de “reanudación del tracto sucesivo interrumpido” é previsto no artigo 208 da Lei Hipotecária e consiste no reestabelecimento da continuidade da cadeia registral que foi interrompida em determinado momento, trata-se também de efeito decorrente da não obrigatoriedade e constitutividade registral, de regra, no ordenamento jurídico espanhol.

pública, já que a interpretação é no sentido de que os títulos não inscritos não poderão afetar terceiro que inscreva antes.

No que tange a aquisição “*a non domino*”, o autor⁴²⁷ cita que a doutrina e jurisprudência majoritária se posiciona no sentido da proteção, mediante os requisitos legais, da fé pública registral. Todavia, em contextos de nulidade e anulabilidade dos títulos, Garcia Garcia esclarece que não se pode considerar terceiro aquele que está diretamente envolvido ou tem conhecimento dos vícios do negócio jurídico; nessa senda, a proteção da fé pública na Espanha não tem o condão de abstração ou saneamento do negócio jurídico diretamente relacionado entre as partes.

Por outro lado, a falsidade do negócio antecedente, incluindo a falsidade documental, está acobertada pela abrangência do artigo 34 da Lei Hipotecária. Conforme Garcia Garcia⁴²⁸, se ocorrer a falsidade na cadeia transmissiva, o terceiro hipotecário do artigo 34, segundo a tese dualista, ficará protegido, sem prejuízo das soluções jurídicas indenizatórias correspondentes em favor do titular defraudado.

Aspecto elaborado, ainda, por José Manuel Garcia Garcia⁴²⁹, diz respeito às distinções atinentes ao tratamento da dupla venda e da venda de coisa alheia.

A dupla venda, conforme delineada no parágrafo segundo do artigo 1.473 do Código Civil, é tradicionalmente vista pela doutrina dualista do terceiro como uma situação emblemática do princípio de inoponibilidade descrito no artigo 32 da Lei Hipotecária. A figura jurídica em questão ocorre quando uma propriedade é vendida a dois compradores diferentes, sendo que a proteção legal recai sobre o segundo comprador que, agindo de boa-fé, realiza o registro da propriedade primeiro. Este posicionamento está fortemente ancorado em uma jurisprudência consolidada, que ressalta a boa-fé como requisito *sine qua non* para a aplicação deste princípio protetivo. Trata-se de aplicação da inoponibilidade.

⁴²⁷ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 886-888.

⁴²⁸ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 888.

⁴²⁹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 888-889.

Em contrapartida, a venda de coisa alheia refere-se a situações em que o vendedor não possui legítima capacidade de disposição sobre o bem, o que não invalida o negócio jurídico por completo, mas o torna ineficaz; a modalidade é especificamente tratada pelo artigo 34 da Lei Hipotecária, enfatizando a proteção ao adquirente que, mesmo diante da falta de legitimidade do transmitente, efetua o registro da aquisição, confiando na aparente titularidade registrada.

De acordo com o autor, a jurisprudência tem buscado diferenciar essas duas figuras, especialmente ao analisar a temporalidade entre as vendas. Distinções são feitas entre casos de proximidade temporal, que sugerem uma dupla venda, e aqueles em que há um intervalo considerável, indicando uma venda de coisa alheia. No entanto, as decisões do Tribunal Supremo, especialmente as de 5 de março e 7 de setembro de 2007, foram fundamentais ao equiparar, para fins registrais, ambos os casos. Essas sentenças estabeleceram que o “efeito combinado dos princípios de inoponibilidade e de fé pública registral” deve ser aplicado, independentemente da natureza da venda, reforçando a coesão e a integridade do sistema registral.

O tratamento da resolução de negócios antecedentes, conforme abordado pelo artigo 34.1º da Lei Hipotecária, segundo o magistério de Garcia Garcia⁴³⁰, adiciona outra camada de complexidade à proteção dos terceiros. A disposição legal abrange tanto a nulidade, quanto a resolução retroativa de negócios, as quais podem, sob o prisma do direito civil, invalidar retroativamente um negócio como se nunca tivesse existido. No entanto, a legislação hipotecária, buscando salvaguardar a segurança jurídica, proporciona uma proteção especial aos terceiros que, confiando no registro, realizaram a aquisição sob a presunção de exatidão dos registros.

Finalmente, consoante frisa Garcia Garcia⁴³¹, é imperativo reconhecer os rigorosos requisitos que um terceiro deve satisfazer para usufruir da proteção conferida pelo artigo 34 da Lei Hipotecária. A jurisprudência estabelece que, para que um adquirente se beneficie da proteção dominial registral, deve-se demonstrar, de

⁴³⁰ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 889.

⁴³¹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 888-908.

forma inequívoca, que a aquisição foi realizada de um titular aparente no registro, que a transação foi feita de boa-fé e sob condições onerosas, e que o direito adquirido foi devidamente registrado. Esses critérios, além de reforçarem o princípio da fé pública registral, asseguram a manutenção da confiança nas transações imobiliárias e fortalecem o mercado imobiliário como um todo.

No que tange à interpretação jurisprudencial acerca da exigência de diligência por parte do terceiro adquirente sob a égide da boa-fé, revela-se uma evolução significativa. Historicamente, a jurisprudência conceituava a boa-fé principalmente como um estado de desconhecimento passivo, isento de qualquer requisito de diligência proativa por parte do adquirente. No entanto, a sentença proferida em 5 de julho de 1985 marcou um desvio dessa tradição ao postular uma compreensão mais rigorosa da boa-fé. A decisão ampliou a definição para além do mero desconhecimento de uma inexatidão registral, exigindo do adquirente uma diligência abrangente para averiguar a existência de qualquer vício na titularidade do transmitente. Tal interpretação eleva significativamente a responsabilidade do adquirente, ao passo que questiona a eficácia da segurança jurídica promovida pela publicidade registral, conforme instituída pela legislação hipotecária e corroborada pelo artigo 608 do Código Civil, sugerindo um retrocesso ao indesejado regime de clandestinidade imobiliária.

De acordo com o autor⁴³², atualmente ainda há divergências no tocante à necessidade de ampla diligência ou não, entretanto o entendimento do autor é no sentido de interpretação literal do artigo 34.2 da Lei Hipotecária, que define a boa-fé como o desconhecimento da inexatidão registral.

Adicionalmente, é fundamental considerar que não se pode alegar boa-fé a respeito do que o registro publica ainda que não se conheça⁴³³. Neste sentido é a Resolução da Direção Geral de 17 de novembro de 2005 e a sentença do Tribunal Supremo de 31 de outubro de 2011, a qual ressalta que a existência de uma anotação preventiva de demanda no registro impede a alegação de boa-fé pelo adquirente,

⁴³² GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria: Jurisprudencia, notas y comentarios.** p. 906.

⁴³³ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria: Jurisprudencia, notas y comentarios.** p. 906-907.

resultando na anulação de todos os registros subsequentes à anotação quando o processo judicial correspondente culmina com uma sentença definitiva.

No que concerne à proteção conferida pelo artigo 34 da Lei Hipotecária aos adquirentes a título gratuito, é outro ponto de análise importante do doutrinador⁴³⁴, uma vez que o dispositivo legal ressalta, inicialmente, que o artigo protege os adquirentes a título oneroso, que dependem dessa salvaguarda devido à contraprestação financeira despendida com base na legitimidade conferida pelo registro.

Contudo, se o causante ou transmitente, previamente protegido pelos preceitos do artigo 34, efetua uma transferência subsequente a título gratuito, tal transação é interpretada como uma transferência de domínio pleno e ordinário, equiparável às transações onerosas em termos de segurança jurídica. Esse entendimento assegura que as transmissões subsequentes, independente da natureza onerosa ou gratuita, derivam de um proprietário legítimo, reforçando a integridade e a finalidade protetiva do registro imobiliário espanhol. Assim, estabeleceu-se que o terceiro, uma vez amparado como detentor de uma “aquisição a non domino”, transmite um título indubitável, consolidando a transmissão de propriedade como derivada diretamente do legítimo proprietário, e não mais sujeita às limitações de uma mera ausência de reivindicação.

Francisco Javier Sánchez Calero e Blanca Sánchez-Calero Arribas⁴³⁵ adentram na temática da fé pública registral complementando o já exposto por Garcia Garcia, ao enfatizar uma análise mais granular das implicações práticas e teóricas desse princípio no direito registral espanhol. Eles ilustram a dinâmica entre os direitos do titular registral e dos terceiros adquirentes, diferenciando de maneira significativa os alcances da publicidade registral.

Enquanto Garcia Garcia, como acima exposto, discute a proteção conferida aos terceiros com base na aparência de titularidade conferida pelo registro, Sánchez Calero e Arribas detalham como a publicidade registral confere uma

⁴³⁴ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 910-911.

⁴³⁵ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. 7. ed. Valência: Tirant lo Blanch, 2021. p.177-191.

presunção *iuris tantum* ao titular do direito registrado, estabelecendo que o status registral é assumido como verdadeiro até que se prove o contrário, ou seja, legitimação. No entanto, para terceiros adquirentes, essa presunção se eleva ao nível de *iuris et de iure*⁴³⁶, isto é, que a veracidade e a integridade do conteúdo do registro são assumidas absolutamente, protegendo os terceiros que dependem dessas informações ao realizar transações.

Os autores destacam o conceito de terceiro hipotecário como central para a compreensão de como a fé pública registral protege aqueles que adquirem direitos que, por sua vez, estão em conformidade com o que foi registrado. O aspecto aprofunda o entendimento de que a Lei Hipotecária é essencialmente uma “lei de terceiros”⁴³⁷, na qual a segurança e a fluidez do mercado imobiliário são priorizadas através da proteção conferida a essas partes.

Ademais, Sánchez Calero e Arriba⁴³⁸ oferecem uma crítica da jurisprudência e da doutrina existente, ao questionarem como a boa-fé e os requisitos associados são aplicados na prática, além de discutirem as implicações de decisões

⁴³⁶ Essa não é uma opinião unânime, para Méndez González, por exemplo, “la regla del artículo 34 de la Ley Hipotecaria no encierra ninguna presunción iuris et de iure, sino la conversión de una titularidad in personam o protegida por una regla de responsabilidad en una titularidad in rem o protegida por una regla de propiedad –‘será mantenido en su adquisición’-, como consecuencia del reconocimiento por el Estado de la titularidad negocialmente adquirida, reconocimiento que, en el sentido expuesto, tiene un alcance atributivo erga omnes incluido el propio Estado, y con la excepción de que la fe pública registral no sana los vicios del propio negocio adquisitivo”. GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017. p. 53.

⁴³⁷ Nas palavras dos autores, “desde la Exposición de Motivos de la Ley de 1861 se viene afirmando que la Ley Hipotecaria es una ‘ley de terceros’”. SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. 7. ed. València: Tirant lo Blanch, 2021. p. 178.

⁴³⁸ Vejamos: “El criterio jurisprudencial está lejos de ser claro, pues unas veces el Tribunal Supremo afirma que la buena fe del art. 34 LH consiste en un estado psicológico determinado por un error del adquirente acerca de la titularidad y disponibilidad del derecho por parte del causante (p. ej., SSTS 512/2016, de 21 de julio, 72/2019 de 5 de febrero, 304/2019 de 28 de mayo, y las que en éstas se citan); mientras que en otras, afirma que no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que con la exigible diligencia normal o adecuada al caso se debería haber conocido (p. ej., SSTS 144/2015 de 19 de mayo, 271/2015 de 12 de enero, 541/2017 de 4 de octubre, 672/2018 de 29 de noviembre, entre otras). El art. 34 no fija el momento en que debe existir la buena fe, se limita a exigir que el tercero adquiera de buena fe. Según reiterada jurisprudencia, en el adquirente ha de concurrir la buena fe en el momento en que se consume la adquisición por la tradición (art. 609 Cc), sin necesidad de que persista hasta la inscripción, salvo cuando la inscripción es constitutiva, como en el caso de la hipoteca; entonces, la buena fe debe existir en el momento del otorgamiento de la escritura y de la inscripción. Pero una corriente jurisprudencial tan consolidada como la anterior y un importante sector de la doctrina entienden que la buena fe debe concurrir con la declaración de la voluntad negocial.” SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. 7. ed. València: Tirant lo Blanch, 2021. p. 181-182.

judiciais que podem, por vezes, restringir a aplicação clara dos princípios de boa-fé, destacando a necessidade de uma interpretação consistente que verdadeiramente proteja os interesses legítimos dos terceiros adquirentes.

Em obra monográfica específica sobre a função da fé pública⁴³⁹, Fernando Pedro Méndez González proporciona uma perspectiva adicional sobre a norma princípio, especialmente enfatizando os aspectos econômicos e funcionais, em um diálogo complementar às contribuições de Garcia Garcia e de Francisco Javier Sánchez Calero e Blanca Sánchez-Calero Arribas.

Avançando nesse debate, Méndez González articula a significativa repercussão que a fé pública registral exerce sobre a eficiência econômica do mercado de bens imóveis. Segundo o autor⁴⁴⁰, ao mitigar as assimetrias informacionais inerentes às negociações imobiliárias, o registro de propriedades, respaldado pela fé pública, promove um cenário de maior segurança jurídica cujo arranjo facilita a mobilização de investimentos e a liquidez do mercado, criando condições favoráveis para a estabilidade econômica.

Em acréscimo, Méndez González⁴⁴¹ ressalta que o registro imobiliário assim concebido serve como um repositório confiável e acessível, uma vez que a fé pública registral elimina a necessidade de investigações retrospectivas sobre titularidades, ônus e possíveis causas de anulação ou resolução de direitos de um transmitente que possam derivar de títulos materiais anteriores. Investigações que são, aliás, sempre incertas, pois apenas uma decisão estatal pode determinar quem é o verdadeiro proprietário e em quais condições. Em um sistema jurídico sem a fé pública registral, a única decisão estatal com efeitos *erga omnes* é a obtida através de um processo de usucapião. No entanto, mesmo neste caso, um potencial adquirente não pode estar seguro de quem obteve a sentença a seu favor.

⁴³⁹ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles**. p. 29-68.

⁴⁴⁰ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles**. p. 66.

⁴⁴¹ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles**. p. 61.

Méndez González argumenta, ainda, que a fé pública registral transcende a proteção legal dos indivíduos envolvidos nas transações, impactando positivamente o desenvolvimento econômico abrangente, uma vez que, citando North⁴⁴², quanto maior for a incerteza do adquirente, menor será o valor do bem, e a incerteza aumenta quando o sistema institucional permita que terceiros influenciem no valor dos atributos que são utilidades para o adquirente. Neste sentido, a fé pública impede que terceiros possam influenciar na (des)valorização do ativo, exceto naqueles casos expressamente excluídos ou que estão fora de seu âmbito próprio — por exemplo, a diminuição do nível de segurança física da área onde o imóvel está localizado.

Portanto, na medida em que haja poucas exceções ou, idealmente, nenhuma exceção à fé pública registral, o Registro de Propriedades funcionará como um poderoso instrumento “criador de capital”⁴⁴³.

No que tange às exceções ao princípio no contexto espanhol, Diego Vigil de Quiñones Otero⁴⁴⁴ leciona que, apesar da robustez deste princípio, subsistem situações específicas nas quais a fé pública não pode ser invocada para proteger terceiros adquirentes. Uma destas exceções ocorre nos casos de menção de direitos de natureza precária, conforme articulado no artigo 29 da Lei Hipotecária. Outras exceções incluem situações de dupla matrícula de um mesmo imóvel, contemplada no artigo 210, e as aquisições por prescrição aquisitiva que contrariem registros existentes, conforme o artigo 36. Além disso, direitos como as servidões aparentes e as preferências e resoluções legais, previstas no artigo 37, também não são protegidos pela fé pública.

Assinala também o autor⁴⁴⁵, que em alguns casos, a legislação espanhola, por precaução, estabelece uma suspensão temporária dos efeitos da fé

⁴⁴² GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles**. p. 65.

⁴⁴³ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles**. p. 65.

⁴⁴⁴ ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 509-510.

⁴⁴⁵ ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 509.

pública registral. Essa suspensão é aplicável, por exemplo, nos dois primeiros anos após a matrícula de uma propriedade decorrente de processos de divisão amigável, unificação, expropriação, abertura de matrícula por título público ou certificação administrativa, conforme estipulado no artigo 207 da Lei Hipotecária.

Outro ponto importante trazido por Diego Vigil de Quiñones Otero⁴⁴⁶, diz respeito à proteção que oferece o Registro no tocante ao tratamento das cargas que afetam um bem ou direito inscrito. A regra geral na Espanha é que o Registro apenas deve refletir as cargas (ônus, gravames etc.) que, segundo o título, condicionam o direito inscrito (Artigo 51, 6 do Regulamento Hipotecário), ou seja, as de origem negocial. No entanto, as de origem legal não são refletidas de modo explícito, pois seu efeito deriva da lei, de acordo com a exegese do artigo 6º do Código Civil.

Com isso, transfere-se ao particular a responsabilidade de se informar de modo completo, o que conduz a uma assimetria informativa na prática: enquanto o titular transmitente de um direito geralmente tem clareza das cargas do que possui, o particular que recebe uma certidão onde consta “livre de cargas”, corre o risco de sofrer um erro, pois pode haver ônus de origem legal.

Nessa senda, a fé pública registral que pretende resolver as assimetrias informativas é enfraquecida na Espanha por um fator muito importante: a ausência de concentração no fólio real dos gravames e ônus legais, de forma que, do ponto de vista prático, não basta consultar o Registro, mas também é necessário consultar os boletins oficiais⁴⁴⁷.

Por todo o exposto, observa-se uma crítica convergente na doutrina espanhola sobre a necessidade de fortalecer a fé pública registral. Nessa senda, como visto, Garcia Garcia ressalta a importância do registro na preservação da boa-fé nas

⁴⁴⁶ ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 512-514.

⁴⁴⁷ Nas palavras do autor, “Así, la redacción vigente del Art. 51 de la Ley del Suelo, en el que el legislador ha optado por imponer a las Administraciones la obligación de reflejar de forma expresa las situaciones afectantes a un derecho inscrito que, aunque surten efecto por ley, se considera conveniente que el inversor pueda conocer por medio del Registro, y no mediante la búsqueda en los boletines oficiales (lo cual para un particular requiere la contratación de un experto o, en expresión habitual en la jerga de la economía institucional, incurrir en costes de agencia)”. ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 513-514.

transações imobiliárias, enquanto os Calero Arribas defendem interpretações jurisprudenciais que não sacrifiquem essa presunção. González, por sua vez, enfatiza a necessidade de redução das exceções legais ao princípio da fé pública registral; e finalmente, Otero critica a maneira como as cargas extra registrais são tratadas, ao destacar que a falta de transparência nesse aspecto enfraquece a eficácia material do sistema.

Dessa feita, a título parcial conclusivo há espaço para desenvolvimento do tema no âmbito do direito espanhol, apesar de na atualidade a fé pública nos termos vigentes ser um importante garante da segurança jurídica e fluidez do tráfico negocial.

3.4.3 A fé pública e a concentração no Brasil

No ordenamento jurídico brasileiro, os institutos da fé pública e da concentração desempenham funções essenciais ao sistema registral, configurando-se como alicerces para a salvaguarda da segurança jurídica nas transações imobiliárias.

A doutrina e a jurisprudência pátrias têm, ao longo do tempo, solidificado a aplicação desses princípios como vetores de estabilidade e previsibilidade no tráfico negocial. A fé pública registral, consubstanciada como princípio do sistema registral e positivada na Lei nº 13.097/2015⁴⁴⁸, protege o adquirente de boa-fé contra eventuais adversidades ou vícios ocultos inerentes às cadeias dominiais precedentes.

⁴⁴⁸ Em sentido contrário, de que não há ainda expressa positivação no direito brasileiro, mesmo após a Lei n. 13.097/2015, Marcelo Augusto Santana de Melo, afirma: “Não há previsão no Brasil da adoção da fé-pública registral expressamente; não obstante, isso não quer dizer que não existam reflexos ou níveis de proteção ao adquirente de boa-fé, como analisaremos em capítulo próprio. A boa-fé objetiva com cláusula geral reforçou a presunção do registro na medida em que exige que o credor averbe a penhora ou a propositura da ação (Cf. averbação premonitória). O § 4.º do art. 214 da Lei de Registros Públicos impede que o registro nulo, em decorrência de vício registral (desrespeito a princípios registrários), seja cancelado decorrido o prazo para a configuração da prescrição aquisitiva. A boa-fé objetiva como cláusula geral protege o terceiro adquirente em determinadas situações, como veremos. E, finalmente, o parágrafo único do art. 1.242 prevê expressamente a usucapião tabular quando o registro for cancelado em decorrência de aquisição a non domino”. MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016. p. 127.

Paralelamente, o princípio da concentração⁴⁴⁹, robustecido também pela Lei nº 13.097/2015, impõe a agregação de todos os gravames e informações pertinentes na matrícula do imóvel, otimizando a transparência e a eficácia do sistema de registros. Ademais, é um importante instrumento para que a fé pública opere no ordenamento nacional, na medida em que determina o fôlio real como repositório integral das relações jurídicas diretas ou reipersecutórias no imóvel respectivo e possibilita que o terceiro busque unicamente no registro imobiliário, através de certidão, a informação confiável para municiar a decisão de aquisição do bem.

Em resgate histórico, as lições de Miguel Maria de Serpa Lopes⁴⁵⁰, proferidas na década de 40, elucidam a evolução do princípio da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro. A concepção de que a aquisição de imóveis pode ser legitimada pela boa-fé do adquirente, mesmo sem a perfeição do domínio originário, marca uma significativa mudança paradigmática. Essa transformação desfez as tradicionais barreiras entre os regimes de bens móveis e imóveis, conferindo ao registro imobiliário um papel central na legitimação das transações imobiliárias.

À época, a doutrina e a jurisprudência já reconheciam a importância do princípio da fé pública, não apenas para garantir a segurança das transações imobiliárias, mas também como um mecanismo de proteção para os adquirentes que dependiam da veracidade dos registros. O princípio já era visto como uma garantia de proteção objetiva da confiança legítima⁴⁵¹, que fundamenta a estabilidade e a

⁴⁴⁹ Já houve a oportunidade de mencionar na presente tese as lições de João Pedro Lamana Paiva e Décio Antônio Erpen sobre o princípio da concentração, frisa-se que são expoentes do tema no Brasil, segundo os quais, em síntese, o sistema tabular adotado no Brasil deve ser completo, com a matrícula substituindo inscrições pessoais e cronológicas para dispensar outras diligências e promover segurança jurídica, ou seja, a concentração. Ademais, em razão das construções doutrinárias dos autores, durante a 2ª Jornada Ibero-Americana de Derecho Registral, realizada em Cuba, em maio de 2001, a delegação brasileira enfatizou a importância do princípio da concentração, conforme a relatoria final: “Estudiar la propuesta del Delegado Brasileño con relación al principio de la Concentración de los Actos Administrativos y Judiciales de manera que estén contenidos en el Folio Real a fin de poseer una verdadera historia de la finca.” LAMANA PAIVA, João Pedro; ERPEN, Décio Antônio. **Princípios do Registro Imobiliário Formal**. Congresso Brasileiro das Entidades de Notas e Registros. Salvador: Instituto Brasileiro de Registro Imobiliário do Brasil, 2003. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/PRINCÍPIO_DA_CONCENTRAÇÃO_CONAMI_GRAMADO_2010%20-%20site.pdf>. Acesso em: 01 abril 2024.

⁴⁵⁰ LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. 6. ed. rev. e ampl. v. I. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1997. p. 86-92.

⁴⁵¹ Nas palavras do Serpa Lopes, ao comentar o Código Civil de 1916: “Ao lado do poder gerador da crença, há o poder também genético do princípio da boa-fé. Criadora de faculdades individuais de natureza social, a noção de boa-fé surge como noção jurídica, deixando de ser uma simples noção técnica, caracterizadora apenas de um processo interpretativo. É uma realidade humana, afirmando-

previsibilidade, elementos essenciais para a dinâmica econômica e o desenvolvimento do direito.

No que concerne à jurisprudência, o autor resgata os primeiros entendimentos de aplicação da fé pública no direito pátrio:

A primeira decisão de que se tem notícia, dando à transcrição no Registro de Imóveis o caráter de fé pública, partiu do eminente Desembargador GALDINO SIQUEIRA, quando Juiz da Quinta Vara Cível. Nela ficou firmado o princípio de que a regra - *nemo plus jus ad alium transferre quam ipse habet* — tem aplicação limitada aos contraentes e adquirentes de má-fé, ou a título gratuito, mais severamente tratados pela lei, por força dos princípios "lucro captando" e "damno vitando". Daí por diante outros julgados surgiram dirigidos sob o mesmo princípio. Vejamos qual tem sido a orientação do Tribunal de Belo Horizonte. Em Acórdão proferido pela Câmara Cível, sendo relator o eminente Sr. Desembargador AMÍLCAR DE CASTRO ficou assente que "terceiro de boa-fé que adquiriu a coisa está a cavaleiro de reivindicação, sendo este o valor probante da transcrição no Registro de Imóveis feita pelo adquirente de boa-fé (Ac. da Câmara Cível do Trib. de Ap., de 27 de abril de 1938, Rev. For., vol. 79, págs. 300/302).⁴⁵²

Todavia, realiza apontamento crítico à mudança de entendimentos com decisões na época do Supremo Tribunal Federal⁴⁵³, as quais fragilizavam o sistema.

se como uma noção dotada de uma função criadora, com o poder de fazer surgir o direito de um fato. Gera o direito, com ele se identifica, tanto quanto este constitui um dado que a consciência proclame. Por conseguinte, o movimento tendente a assegurar a fé pública na publicidade imobiliária, após aperfeiçoada no seu mecanismo formal, não representa senão uma ação legislativa, calcada na idéia de segurança da coletividade, fundada na precisão do ritmo circulatório da propriedade imóvel, e sob as bases da concepção relativa à crença dessa mesma coletividade na situação jurídica, com toda a aparência de legitimidade, amparada, ainda, pelo elemento subjetivo da boa-fé. O critério germano-suíço, adotado pelo nosso Código Civil, está, assim, alicerçado nas exigências do momento econômico do mundo atual. Tal deve ser o caminho a seguir pela nossa jurisprudência, auxiliando e não obscurantizando, incentivando e não empecendo o desenvolvimento dessa concepção, em torno ao movimento de circulação e de legitimação da aquisição da propriedade imobiliária, fundada na transcrição no Registro de Imóveis". LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. p. 88.

⁴⁵² LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. p. 89.

⁴⁵³ Indica que "Depois, as Câmaras Reunidas (Ac. das Cám, Reunidas do Trib. de Ap. do D. Fed., de 11 de outubro de 1945, em Diário da Justiça de 6 de set. de 1946, pág. 1.612) tendo como relator o próprio Desembargador SABÓIA LIMA, firmou que "a presunção do art. 859 do Código Civil é juris et de jure para os terceiros, adquirentes de boa-fé". A espécie era a seguinte: os autores, que tinham o seu imóvel transcrito, o permutaram com QUIRINO, em troca de terras no Mato Grosso. Este, após simular uma venda desse imóvel a Aureliano Amaral, com o pacto de retrovenda, vendera aos réus que transcreveram a respectiva escritura, tendo sido a ação proposta contra estes últimos adquirentes. A Primeira Turma do Sup. Trib. Federal (Ac. de 21 de janeiro de 1940, Diário da Justiça, de 25-2-1947, pág. 385) decidiu que a presunção do domínio, resultante da transcrição imobiliária, não constitui força decisiva e insuscetível de ser ilidida. O Relator - Ministro Aníbal Freire, expressamente filiou-se à doutrina de SORIANO NETO. De então para cá tem sido esta a diretiva

Ainda em exame historiográfico, Leonardo Brandelli⁴⁵⁴ destaca que o Código Civil de 2002 manteve substancialmente inalteradas as disposições relativas à eficácia do registro imobiliário estabelecidas pelo Código de 1916. Explicitamente, o novo código preservou o status quo endossado pela doutrina e jurisprudência do século XIX, optando deliberadamente contra a expansão da proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, em favor da segurança jurídica estática sobre a segurança do tráfico.

Segundo Brandelli⁴⁵⁵, os artigos do anteprojeto, que refletiram a contribuição de Ebert Chamoun, reafirmaram a natureza constitutiva do registro quanto aos direitos reais imobiliários decorrentes de atos *inter vivos*, sustentando a presunção de veracidade do que é registrado e permitindo sua retificação para refletir a realidade, desvinculada da boa-fé do terceiro adquirente. Assim, o Código Civil de 2002, promulgado sem debates substanciais, deixou claro no parágrafo único do artigo 1.247 que a fé pública registral não se aplica no Brasil, permitindo ao proprietário reivindicar o imóvel cancelando o registro, independentemente da boa-fé do terceiro⁴⁵⁶.

jurisprudencial do Supremo Tribunal. Mas onde classificar, depois disso, o sistema do registro imobiliário brasileiro? Se não é o sistema francês, não sendo igualmente o germânico a que grupo étnico ficou ele pertencendo? De tudo quanto se pode concluir dessa nova orientação, que representa um grave recuo na nossa evolução jurídica, criando-lhe um obstáculo ao seu progresso futuro, é que a transcrição no Registro de Imóveis passa a representar uma primeira linha de defesa processual, que deve prevalecer até prova em contrário”. LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. p. 92.

⁴⁵⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: eficácia material. p. 253-257.

⁴⁵⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: eficácia material. p. 253.

⁴⁵⁶ O autor assevera criticamente, ainda no que concerne o plano anterior à promulgação da Lei n. 13.097/2015 que “O estado atual da doutrina e da jurisprudência, em interpretação aos artigos pertinentes ao registro imobiliário no Código Civil brasileiro, é o de que produz o registro uma presunção relativa do direito inscrito, tanto em relação às próprias partes quanto em relação a terceiros, sejam de boa ou de má-fé, bem como de que não foi recepcionado no Direito brasileiro o princípio registral da fé pública, cujo intuito é proteger o terceiro adquirente de boa-fé que confiou na informação registral e, por consequência, o tráfico jurídico. Segundo entendimento atual, o registro imobiliário brasileiro é um registro de direitos fraco, porquanto tem a pretensão de publicizar as situações jurídicas ensejadoras de direitos reais e obrigacionais com eficácia real, imobiliários, garantindo-as, porém, fracamente, na medida em que não há proteção ao terceiro que confia nessa informação, o que impede o crescimento do mercado imobiliário. Esse entendimento, equivocadamente em nosso entender, gera enorme insegurança de tráfico e considerável aumento de custos de transação, na medida em que obriga as partes a efetuar uma completa análise de toda a documentação que compõe a cadeia aquisitiva do direito publicizado (contratos de compra e venda, doação, permuta, partilhas, adjudicações, etc.), bem como buscar uma série de informações extrarregistrais, sempre incertas e custosas, como certidões de protestos, de cartórios judiciais de Poder Judiciário estadual e federal, comum e especial (trabalhista, militar, eleitoral, etc.), certidões fiscais, condominiais, etc.). E ainda assim, após percorrer essa via-sacra jurídica, enfrentando o calvário emperrador dos

Muito embora as ponderações citadas, há de ser adiantado que Leonardo Brandelli conclui a tese doutoral a respeito da eficácia material do registro imobiliário⁴⁵⁷, ainda em período antecedente à Lei nº 13.097/2015, pela existência no direito brasileiro do princípio da fé pública registral em corolário à tutela da aparência jurídica.

Segundo Brandelli⁴⁵⁸, em uma interpretação teleológica alinhada ao princípio do Estado de Direito, torna-se necessário interpretar o parágrafo único do artigo 1.247 do Código Civil, de maneira que permita ao proprietário reivindicar o imóvel somente nas circunstâncias em que o título do terceiro não tenha sido registrado. Nessa configuração específica, o proprietário detém um direito real robusto, em oposição ao direito meramente obrigacional do terceiro de boa-fé, baseado em um título não registrado. Assim, o terceiro possui apenas um direito obrigacional, que não possui oponibilidade frente ao verdadeiro titular do direito, garantindo-lhe, quando muito, um direito à indenização, se cabível.

De acordo com o autor⁴⁵⁹, evidencia-se, a partir do exposto, que o sistema registral imobiliário brasileiro incorpora de fato o princípio da fé pública registral. Esse princípio assegura que a proteção jurídica se estende não apenas à eficácia formal dos registros, mas também à proteção dos terceiros que, agindo de boa-fé, baseiam suas ações na aparência jurídica projetada pela publicidade registral.

negócios imobiliários, não haverá segurança, pois sempre existirá a possibilidade de algo oculto aparecer - v.g., um direito trabalhista ou fiscal desconhecido, ou uma anulabilidade que não se pode constatar, v.g.) a decorrente de uma coação - e surrupiar o direito do terceiro adquirente". BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: eficácia material. p. 257.

⁴⁵⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: eficácia material. p. 314-317.

⁴⁵⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: eficácia material. p. 314,

⁴⁵⁹ Vejamos, a citação literal: "Resta evidenciada a existência, portanto, diante de tudo o que foi dito, no Direito brasileiro, da proteção ao terceiro registral imobiliário adquirente de boa-fé, que adquire, de modo oneroso, mediante negócio jurídico *inter vivos*, direito registrado, da forma em que está registrado, confiando na informação consubstanciada no Registro Imobiliário, e registra o direito que adquiriu. O sistema registral brasileiro, ao contrário do que se propala, é, pois, um sistema registral de direitos forte. Não há, no Direito brasileiro - que adota o princípio da fé pública registral - previsão legal expressa nesse sentido. E nem ela se faz necessária. Aludida proteção decorre do princípio da tutela da aparência jurídica, o qual, como se viu, é aceito no país como decorrência última do princípio do Estado de Direito". BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: eficácia material. p. 315.

A mudança paradigmática no que concerne à fé pública registral no Brasil, especialmente no aspecto de sua positivação, ocorreu com o advento da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015⁴⁶⁰.

Sobre o tema, Alexis de Siqueira e Jean Mallmann⁴⁶¹ esclarecem que essa legislação, no que tange especificamente aos artigos 54 a 62, constituiu um considerável avanço para o procedimento do registro de imóveis, dando um passo firme em direção ao sistema de fé pública registral. Tal avanço se deu particularmente pela positivação do princípio da concentração dos atos, que, até então, era apenas doutrinário. Do ponto de vista legislativo, essa mudança modificou o panorama registral ao determinar maior proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, visto que tudo o que não estiver “concentrado” na matrícula não poderá ser objeto de exceção à aquisição do domínio ou de qualquer direito real por este.

A Lei nº 13.097 é fruto da conversão da Medida Provisória nº 656/14, que integrou um conjunto de iniciativas de estímulo econômico adotadas pelo Governo Federal no final do ano respectivo. Conforme a Exposição de Motivos nº 00144/14 MF MJ MTE MDIC BACEN⁴⁶², o objetivo principal era “adotar o princípio da concentração

⁴⁶⁰ Assertivas as ponderações de Paola de Castro Ribeiro Macedo, segundo a qual no cenário pós Lei n. 13.097/2015: “Vale esclarecer que o registro imobiliário brasileiro continua gerando presunção relativa do direito inscrito. Mas o seu conteúdo presume-se verdadeiro, sendo oponível título ou no próprio registro, pode ser atacado por meio da pretensão de retificação ou cancelamento, pois o registro não é sanante do direito inscrito ou do título que lhe deu causa. Assim, o verdadeiro titular do direito continua podendo manejar demandas contra aquele que indevidamente consta do registro, bem como o credor ainda dispõe dos mecanismos de ineficácia de alienações em fraude à execução. Porém, verifica-se um sistema de proteção aos terceiros que confiam no registro e, com base nele, praticam, de boa-fé, seus negócios jurídicos seja pelo princípio da fé-pública registral ou pela tutela da aparência. O princípio da fé-pública registral não gera presunção absoluta de veracidade do registro, mas protege o terceiro de boa-fé que realizou um negócio jurídico, confiando nas informações publicizadas na matrícula. Assim, atualmente, é dever daquele que tem direitos, ações, ônus ou restrições sobre o imóvel promover os devidos registros e averbações, sob pena de ver seus direitos desconsiderados frente a uma alienação onerosa a um terceiro de boa-fé.” MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. Efeitos do registro/averbação de ações ou execuções judiciais no registro imobiliário: Lei nº 13.097/2015, com a redação alterada pela Lei nº 14.382/2022. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). **Registro imobiliário**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. p. 170-171.

⁴⁶¹ SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. **Presunção Absoluta e os Sistemas de Registro de Imóveis**: dormientibus non succurrit ius. Rio de Janeiro: Cop Editora, 2022. p. 66-67.

⁴⁶² BRASIL. **Medida Provisória nº 656, de 07 de outubro de 2014**. 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 benefícios, 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, e dá outras providências. Disponível em:

de dados nas matrículas dos imóveis [...], contribuindo decisivamente para o aumento da segurança jurídica dos negócios, a desburocratização dos procedimentos imobiliários em geral, a facilitação da concessão de crédito, além da redução de custos e maior celeridade nas transações”.

Ademais, o encaminhamento do texto legislativo⁴⁶³ citava fortemente a necessidade de correção de assimetria informacional para as transações imobiliárias, em face da dispersão das onerações e cargas reipersecutórias vigentes naquele momento. Destacava que a concentração dos atos na matrícula do imóvel poderia ajudar a mitigar esse “vácuo informacional”, aumentando a segurança jurídica e desburocratizando os procedimentos imobiliários e de concessão de crédito, além de reduzir custos e acelerar as transações. Com todas as informações necessárias disponíveis em um único instrumento (a matrícula), a busca e o exame de várias

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm. Acesso em: 17 mai. 2024.

⁴⁶³ Consoante o texto original: “Seja pelo custo de realizar a totalidade das citadas consultas, seja pelo tempo que seria despendido para sua efetivação, ou ainda pela inexequibilidade de tal medida, os potenciais compradores dos imóveis e mesmo as instituições financeiras que os financiam e, conseqüentemente, os utilizam como garantia ao financiamento concedido, restringem-se, na grande maioria das vezes, a realizar consultas nos órgãos que guardam uma relação geográfica mais próxima com o imóvel. [...] Ou seja, por desconhecimento ou economicidade, os agentes deixam de trabalhar com a totalidade das informações necessárias para aferir o risco e, conseqüentemente, o efetivo preço da transação e as consolidam com um “vácuo informacional”, que possibilita, no futuro, a contestação ou reversão da operação. A concentração dos atos na matrícula do imóvel pode ajudar na mitigação deste “vácuo informacional”. [...] Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes. [...] Dada a mudança estrutural proposta e a necessidade de análise das ações em curso, com vista a se decidir pelo registro ou não dessas ações na matrícula do imóvel, propõe-se que a Medida Provisória produza efeitos para as ações futuras 30 dias após a sua publicação, concedendo-se prazo de dois anos, a partir de então, para que todos os atos pretéritos estejam registrados na matrícula do imóvel, sob pena de ele não mais constituir elemento que possa tornar ineficaz a operação de compra e venda. [...] A urgência se extrai, em síntese, do disposto no parágrafo anterior, qual seja, a necessidade da adoção de uma alteração estrutural na metodologia de análise de crédito que em muito pode contribuir para mitigar a insegurança informacional hoje existente e que precisa ser tomada o quanto antes, de forma que se dissemine entre os agentes e que estes promovam os ajustes necessários a sua plena adoção.” BRASIL. **Medida Provisória nº 656, de 07 de outubro de 2014**. 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 benefícios, 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, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm. Acesso em: 17 mai. 2024.

certidões seriam desnecessários, afastando o risco de atos de constrição oriundos de ações em comarcas distintas.

Muito embora todos os condutores da lei em epígrafe mencionarem unicamente a adoção da concentração, entende-se que, na linha do que assevera Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro⁴⁶⁴, que o mais apropriado seria mencionar expressamente a adoção do princípio da fé pública registral. Uma vez que a concentração na matrícula não constitui um fim em si mesma, mas sim o instrumento – o meio – utilizado para concretizar o princípio da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro, reforçando os efeitos gerados pelo Registro Imobiliário.

No que tange à estrutura do instrumento normativo, Ivan Jacopetti do Lago⁴⁶⁵ esclarece que a Lei nº 13.097/2015 prevê três modalidades de reforço à eficácia do registro de imóveis: uma de mera inoponibilidade e duas de fé pública.

A primeira modalidade é a de mera inoponibilidade, prevista no caput do artigo 54. De acordo com este dispositivo, os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos não publicizados.

A segunda modalidade é a de fé pública, prevista no artigo 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, que estabelece que “não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel”. A proteção da fé pública é conferida ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos sobre o imóvel, contra aqueles que ostentem uma “situação jurídica” não constante da matrícula, como, por exemplo, o *verum dominus*.

O segundo aspecto da fé pública está previsto no artigo 55 da Lei nº 13.097/2015. O dispositivo determina que a alienação ou oneração de unidades

⁴⁶⁴ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A ontologia do registro de imóveis brasileiro e a fé pública registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil - Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 196.

⁴⁶⁵ IRIB. **Proteção ao terceiro adquirente de boa-fé: inoponibilidade, legitimação e a fé pública registral**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/protecao-ao-terceiro-adquirente-de-boa-fe-inoponibilidade-legitimacao-e-a-fe-publica-registral>. Acesso em: 07 mai. 2024.

autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou decretação de ineficácia. A proteção é conferida ao adquirente de unidade autônoma ou lote, não exigindo a boa-fé nem sendo aplicáveis as exceções previstas para as modalidades do artigo 54.

Sintetiza Jacopetti do Lago⁴⁶⁶ que as exceções ao reforço da eficácia, ou seja da fé pública registral, no sistema brasileiro são:

- a) Aquisições à margem do registro, ou seja, as aquisições de direitos que ocorram fora do registro formal não são protegidas pela fé pública;
- b) Artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005, as aquisições e onerações que tratam da recuperação judicial, extrajudicial e falência;
- c) Imóveis públicos, de acordo com o artigo 58 da lei, os bens públicos não estão sujeitos às disposições de fé pública registral.
- d) Créditos Tributários Inscritos em Dívida Ativa, conforme o artigo 185 do Código Tributário Nacional, não são afetados pelas disposições de fé pública.

Ademais, a figura do usucapiente também é exceção⁴⁶⁷ ao sistema de fé pública registral brasileiro, consoante parte final do parágrafo único do artigo 54 da Lei n. 13.097/2015.

⁴⁶⁶ IRIB. **Proteção ao terceiro adquirente de boa-fé**: inoponibilidade, legitimação e a fé pública registral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/protecao-ao-terceiro-adquirente-de-boa-fe-inoponibilidade-legitimacao-e-a-fe-publica-registral>. Acesso em: 07 mai. 2024.

⁴⁶⁷ Nesse sentido, Fabio Caldas de Araújo, pontua que: “Na contraposição entre a aquisição a non domino e a usucapião, não há que se falar na proteção ao terceiro de boa-fé. A usucapião corresponde a uma solução forte do sistema e que visa a proteger a posse prolongada e não a posse instantânea. A usucapião se forma independentemente do registro e reside em modo originário de aquisição de propriedade que origina pretensão publiciana para o seu titular. Esta é a razão pela qual a parte final, do art. 54, §1º da Lei 13.097/2015, ressalva a proteção ao terceiro em relação às formas de aquisição e extinção da propriedade que não dependem do registro”. ARAÚJO, Fabio Caldas de. **O Terceiro de Boa-Fé**: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis. 2. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022. p. 253.

É importante frisar que, diferentemente do disposto no artigo 32 da Lei Hipotecária espanhola, o Brasil, no plano legislativo, não estabelece como requisito à fé pública registral a onerosidade negocial, salvo no que tange à modalidade vinculada à incorporação imobiliária, parcelamento do solo e condomínio edilício tratada no artigo 55 da Lei nº 13.097/15 por corolário lógico da disposição.

No que tange aos contornos da figura do terceiro e da boa-fé sob a égide da Lei nº 13.097/2015, o magistério de Fabio Caldas de Araújo Ribeiro⁴⁶⁸ é no sentido de que, embora a aquisição a *non domino* pelo registro esteja prevista no artigo 54, § 1º da referida lei, não foram estabelecidos requisitos específicos para a configuração da boa-fé do terceiro adquirente com base no registro.

Para o autor, o parâmetro deve ser fixado pela jurisprudência, construindo um padrão a ser obedecido em cada caso concreto; ademais, os elementos apontados pelo direito alemão para a construção da boa-fé no § 932 do BGB⁴⁶⁹ certamente fornecem uma orientação útil para a interpretação do terceiro adquirente no direito brasileiro.

Em acréscimo, ao destacar que Lei nº 13.097/2015 representa um divisor de águas no tocante às constrições judiciais, especialmente no que concerne à interpretação dos incisos do artigo 792 do Código de Processo Civil (que tipificam as principais hipóteses de fraude à execução) destaca a importância do registro como meio de publicidade e marco legal para a concretização da boa-fé subjetiva do terceiro adquirente.

Nessa senda, entende-se que o artigo 792, inciso II, do Código de Processo Civil, ao estabelecer claramente a averbação da ação de execução, nos mesmos termos do artigo 54, inciso II, da Lei nº 13.097/2015, impõe que a desconfiguração da boa-fé do terceiro adquirente ocorrerá com a publicidade registral da respectiva constrição, salvo prova contundente em sentido contrário.

⁴⁶⁸ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **O Terceiro de Boa-Fé**: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis. p. 249/263-266.

⁴⁶⁹ Em tradução livre, segundo o dispositivo do Código Civil alemão, o adquirente não está de boa-fé se estiver ciente, ou se, como resultado de negligência grave, não estiver ciente, de que a coisa não pertence ao alienante. DEUTSCHLAND. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**. Disponível em: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html. Acesso em: 17 mai. 2024.

Por fim, a temática da fé pública registral no Brasil tem sido reforçada legislativamente ao longo dos anos. A evolução iniciada em 2015 foi consolidada pela Lei nº 14.382/2022, que modificou o art. 54 da Lei nº 13.097/2015, promovendo maior concentração dos atos na matrícula e intensificando o efeito publicístico *erga omnes* do registro imobiliário⁴⁷⁰.

Publicada em 28 de junho de 2022, a Lei nº 14.382⁴⁷¹ teve origem na Medida Provisória nº 1.085/2021, que regulamentou os serviços eletrônicos dos registros públicos, criando o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP). A lei manteve a essência do texto legal original de 2015 e preservou a base normativa do Art. 54 da Lei nº 13.097/2015, transformando o então parágrafo único em § 1º, e acrescentando o § 2º, o qual visa reforçar a regra já existente de que os dados constantes da matrícula do imóvel são autossuficientes, dispensando a necessidade de consultas a outras fontes:

Art. 54. [...]

§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei n. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei n. 14.382, de 2022).

§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

⁴⁷⁰ Na mesma linha, SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. **Presunção Absoluta e os Sistemas de Registro de Imóveis**: dormientibus non succurrit ius. Rio de Janeiro: Cop Editora, 2022. p. 69-71.

⁴⁷¹ BRASIL. **Lei n. 14.382, de 24 de junho de 2022**. Dispõe sobre os procedimentos de registro público de atos e negócios jurídicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Adicionalmente, a recente Lei nº 14.825⁴⁷², de 20 de março de 2024, incluiu um novo inciso V ao artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, reforçando a integridade do fôlio real e a fé pública registral. O novo inciso expande o escopo de registros e averbações que, se ausentes do registro imobiliário, tornam o negócio jurídico imobiliário ineficaz, garantindo que qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o bem ou sobre o patrimônio do titular tabular, inclusive as provenientes de ações de improbidade administrativa ou de hipotecas judiciais, devem ser levadas à matrícula para que surtam efeitos perante terceiros.

Destarte, o fortalecimento legislativo do princípio da fé pública registral no Brasil, consolidado pelas Leis nº 13.097/2015, nº 14.382/2022 e nº 14.825/2024, representa um marco significativo para a saúde do sistema, o qual fomenta um mercado imobiliário mais confiável e dinâmico e não apenas mitiga os riscos de fraudes e litígios, mas também impulsiona o desenvolvimento econômico do país.

3.4.4 Crítica à vulnerabilidade sistêmica

Como tratada em seus diversos aspectos nos itens supra, a escada principiológica do registro de direitos, composta pela inoponibilidade, legitimação e fé pública, desempenha um papel vital na construção de um ambiente confiável e seguro para o tráfego jurídico, em especial na contemporaneidade face às relações impessoais.

Com destaque para a fé pública registral, frisa-se que um sistema eficiente tem o potencial de reduzir custos de transação e incertezas jurídicas, criando um ambiente favorável ao investimento e à circulação de bens imóveis.

⁴⁷² BRASIL. **Lei n. 14.825, de 22 de maio de 2024**. Altera a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, para garantir a eficácia dos negócios jurídicos relativos a imóveis em cuja matrícula inexistir averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2024/Lei/L14825.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

Nesse sentido, alinhado ao coro de diversos doutrinadores⁴⁷³, Moacyr Petrocelli de Avila Ribeiro⁴⁷⁴ enfatiza que a análise do sistema registral não deve se limitar ao campo jurídico, mas deve também considerar aspectos econômicos. Segundo o autor, a proteção efetiva do tráfico jurídico imobiliário facilita a alocação eficiente de capital, promovendo, como ora já posto, o desenvolvimento econômico.

Em uma perspectiva macroeconômica, é fundamental que o sistema de registro de imóveis seja eficiente, entendendo-se eficiência econômica como a maximização dos ganhos e a minimização dos custos. A eficiência de Pareto, por exemplo, é alcançada quando nenhuma mudança melhora a situação de um agente sem piorar a de outro, o que se reflete no princípio da fé pública registral, ao garantir a propriedade ao adquirente de boa-fé, ainda que o verdadeiro proprietário, vítima de fraude, tenha que se contentar com uma indenização. Já a eficiência Kaldor-Hicks

⁴⁷³ A farta produção de Fernando Méndez González já por vezes citada é um exemplo contundente, no entanto veja-se as palavras de Nicolás Peiró em prólogo à obra de Marco Antonio Sepúlveda Larroucau sobre o sistema registral chileno, que, aliás, não adota a fé pública registral: “En Derecho Romano, el modo más seguro para adquirir el dominio era la usucapión, pues esta era la manera de obtener un título ‘absoluto’, válido frente esta es y que no podía ser derrotado por ninguna acción reivindicatoria. En cambio, los demás modos de transmisión del dominio eran ‘relativos’, podían servir para probar que un título es mejor que otro, pero no que eran ‘el título’. Así, al regir el principio ‘nadie da lo que no tiene’ (‘Nemo dat quod non habet’) quedaba siempre abierta la posibilidad de que apareciese un tercero, verdadero dueño, y pudiese vencer en juicio. Esto último se evitaba con la usucapión, y, en un momento histórico posterior, con las declaraciones judiciales obtenidas en procedimientos de purga. El procedimiento moderno para obtener un título inderrotable es la fe pública. Es un mecanismo barato y sencillo de obtener una declaración del poder público que se asimile a una declaración judicial obtenida en un procedimiento sumario y que produzca los efectos de una usucapión abreviada. En la alternativa usucapión o fe pública registral, Andrés Bello, en una muestra de pragmatismo, optó por una usucapión que se serviría de los asientos del registro de manera que los bienes raíces ‘al cabo de un cierto número de años se hallaren inscritos y al abrigo de todo ataque’, pues con el tiempo ‘inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos’. Marco Antonio Sepúlveda expone con detalle toda la interesante problemática relativa a la inscripción, posesión, prueba del dominio y usucapión tan propia del derecho chileno en el capítulo III. Queda, no obstante, abierta la pregunta sobre si lo que tal vez hubiese resultado perturbador en el siglo XIX hoy puede ser el resultado de la evolución natural del sistema y ha llegado el momento de propugnar la fe pública o inatacabilidad. ¿Por qué admitir que la fe pública atenta contra el derecho constitucional de propiedad privada y no lo hace la usucapión? La superioridad de los sistemas de fe pública es reconocida por la doctrina desde hace más de un siglo, fundamentalmente en los países en los que conviven los dos modelos de registro (Besson, Coviello, Piedeleuvre, Gabrielli, Cuccaro), hoy además se cuentan con estudios empíricos de instituciones como la Federación Hipotecaria Europea, Unión Europea, Universidad de Bremen (ZERP) y de profesores como Arruñada, Miceli, Sirmans, así como con declaraciones internacionales formuladas en los diversos congresos de IPRA-CINDER (Valencia, Perú, Amsterdam) que defienden todos la mayor eficiencia de la fe pública.” PEIRÓ, Nicolás Nogueroles. Prólogo. In: LARROUCAU, Marco Antonio Sepúlveda. **Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario**. Santiago: Editorial Metropolitana, 2014. p. 14-15.

⁴⁷⁴ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A ontologia do registro de imóveis brasileiro e a fé pública registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil - Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 209-211.

considera a soma dos efeitos líquidos de todos os agentes, e se conclui que a tutela do tráfico jurídico é mais eficiente quando beneficia um número maior de pessoas. Nas palavras do autor, adotar o princípio da fé pública registral “é o *enforcement*⁴⁷⁵ adequado. Cuida-se do mecanismo apropriado para o fim de tornarem efetivos os direitos e fazer com que se imponham em caso de afronta, o que certamente é fator decisivo para o crescimento econômico através do fomento do tráfico imobiliário”.

Muito embora haja o reconhecimento da adequação da escada principiológica proposta, em especial da fé pública registral como pilar de um moderno sistema jurídico, é prudente ressaltar as vulnerabilidades que ainda persistem no que tange ao tema.

No panorama espanhol já restou assentada a crítica doutrinária à aspectos reducionistas da fé pública registral, conforme assinalado, por exemplo, por Sánchez Calero e Arriba⁴⁷⁶, a respeito de decisões judiciais que restringem a aplicação dos moldes da boa-fé aos terceiros adquirentes, como também a colocação de Méndez González⁴⁷⁷, no sentido de que idealmente não deveriam existir exceções legais ao preceito e, por fim, a posição cautelosa de Diego Vigil de Quiñones Otero⁴⁷⁸, de que a ausência de concentração no fôlio real dos gravames e ônus legais causam prejuízos à eficácia material pretendida.

⁴⁷⁵ O autor citando o economista espanhol Benito Arruñada esclarece que “É o ‘fazer valer’ os direitos. São os mecanismos dados pelas instituições para o fim de tornar efetivos os direitos e fazer com que se imponham em caso de afronta. Importante perceber aqui, que instituições que forneçam proteção aos direitos de propriedade e *enforcement* adequado, implicam também em custos de transação, conforme amplamente discutido. Ocorre que, em verdade, tais custos devem ser inferiores aos custos que incidiriam diante da ausência de tais Instituições, bem como não podem ser tão elevados a ponto de inviabilizarem os negócios Jurídicos. Este ponto de equilíbrio deve ser buscado pelo sistema registral Imobiliário. ARRUÑADA, Benito. **La contratación de derechos de propiedad**: um análisis económico. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris, 2004. Apud RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A ontologia do registro de imóveis brasileiro e a fé pública registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). Transmissão da **Propriedade Imóvel**: Uma Análise Comparada Brasil - Estados Unidos. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 210.

⁴⁷⁶ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. p. 181-182.

⁴⁷⁷ GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles**. p. 65.

⁴⁷⁸ ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. p. 512-514.

É, todavia, em solo brasileiro, que a questão se torna ainda mais preocupante devido à complexidade do sistema registral e à frequente interferência judicial que desconsidera as normas formais estabelecidas, aumentando a insegurança jurídica, ao mesmo tempo em que existem também muitas exceções reconhecidas em lei, consoante já tratado em tópico anterior.

As lições de Lorrueane Matuszewski⁴⁷⁹, em estudo específico do tema, esclarecem que a eficácia do sistema registral brasileiro depende de uma análise detalhada das exceções à regra de oponibilidade previstas na Lei nº 13.097/2015. Essas exceções, especificadas no § 2º do art. 54, são fundamentais para entender a proteção oferecida ao adquirente de boa-fé. Matuszewski explora a antinomia entre o art. 54 da referida lei e o art. 185 do Código Tributário Nacional, particularmente no que diz respeito à oponibilidade de débitos fiscais não inscritos na matrícula imobiliária cuja conclusão é no sentido de que deve ser dada interpretação restritiva ao tema para aplicar exclusivamente no que tange às situações de aquisições originárias⁴⁸⁰, em especial o usucapião, cuja análise depende da casuística e visita in solo, bem como no que tange ao permeio da legislação falimentar, a qual constará, por força de lei de regência, no registro da pessoa jurídica.

⁴⁷⁹ MATUSZEWSKI, Lorrueane. **Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça**: uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir da comparação de sistemas registrares imobiliários. Belo Horizonte: Casa do Direito, 2022. p. 149-164.

⁴⁸⁰ Sobre a sucessão, esclarece a autora “O segundo caso de transmissão imobiliária que se constitui independentemente do registro é o da transmissão causa mortis. Tal caso não é, em verdade, uma exceção que impede o funcionamento eficaz de nosso sistema. No sistema brasileiro, no caso de sucessão causa mortis, a transmissão da propriedade se dá com a própria morte (e não com o registro), tendo em vista a adoção, pelo Código Civil brasileiro, da teoria do *droit de saisine*, pelo seu artigo 1.784. Entretanto, apesar de o registro, nesse caso, não ter caráter constitutivo, remanesce no registro de imóveis o importante efeito de conferir publicidade e disponibilidade à propriedade. O registro, nessas hipóteses, é um instrumento formal que constitui um ato de exaurimento do processo de aquisição da propriedade causa mortis, conferindo o ar de formalismo que o direito de propriedade requer. Assim, sem o registro do inventário, com a partilha que atribua a propriedade individuada de determinado bem a um determinado herdeiro, não pode o sucessor alienar seu bem. Anote-se ainda que, no caso de partilha indevida, com o surgimento de um herdeiro aparente no sistema registral, a alienação por tal proprietário aparente será totalmente eficaz perante terceiro de boa-fé, conforme dispõe o art. 1.827 e seu parágrafo único do Código Civil [...]” MATUSZEWSKI, Lorrueane. **Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça**: uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir da comparação de sistemas registrares imobiliários. Belo Horizonte: Casa do Direito, 2022. p. 159.

A vulnerabilidade sistêmica mais severa, entretanto, reside no campo das interpretações jurisprudenciais, conforme destaca Matuszewski⁴⁸¹. Cita-se como exemplo a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, que admite embargos de terceiros baseados em posse decorrente de compromisso de compra e venda de imóvel – mesmo sem registro – decisão que contrariou a orientação histórica do Supremo Tribunal Federal, o qual sempre diferenciou os efeitos obrigacionais dos reais, protegendo os terceiros de boa-fé mediante a exigência de registro.

Leciona a autora que decisões nessa linha são influenciadas por vieses cognitivos que afetam a imparcialidade dos julgadores. A heurística de ancoragem, por exemplo, leva os juízes a se fixarem em premissas iniciais, como a presunção de que a posse do promitente comprador sempre deve ser protegida, independentemente do registro.

Outro viés cognitivo relevante é o viés da confirmação, que leva os juízes a buscar e dar mais peso às informações que confirmam suas crenças preexistentes, desconsiderando evidências contrárias. No contexto das decisões que flexibilizam a exigência de registro, esse viés pode levar a uma interpretação tendenciosa das normas e a uma aplicação inconsistente da legislação. A racionalização também é um processo que influencia as decisões judiciais, na qual os juízes justificam suas conclusões baseadas em impulsos e sentimentos pré-existentes, em vez de seguir um percurso deliberativo e lógico.

Conclui Lorrueane que os vieses cognitivos e processos de racionalização comprometem a integridade do sistema registral e geram insegurança jurídica, dificultando a formação de um ambiente econômico estável e confiável; em suas palavras⁴⁸²: “Sob essa perspectiva, as decisões judiciais brasileiras apontadas geram como consequência a existência de riscos incalculáveis na contratação imobiliária, transformando-os em verdadeiras incertezas do negócio”.

⁴⁸¹ MATUSZEWSKI, Lorrueane. **Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça**: uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir da comparação de sistemas registrares imobiliários. Belo Horizonte: Casa do Direito, 2022. p. 203-234.

⁴⁸² MATUSZEWSKI, Lorrueane. **Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça**: uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir da comparação de sistemas registrares imobiliários. Belo Horizonte: Casa do Direito, 2022. p. 234.

No mesmo sentido, o magistrado Fabio Caldas de Araújo⁴⁸³ assevera que: “Estabelecer uma jurisprudência defensiva, sem critérios pontuais, elimina a garantia e segurança quanto às operações de financiamento e de fomento ao consumo, com reflexos que atingem, em última instância, o próprio consumidor e jurisdicionado.”

Em complemento, a relativamente recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, nos autos dos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.141.990 - PR, a doutrinadora Lorrueane Matuszewski⁴⁸⁴ detalha como a aplicação do artigo 185 do Código Tributário Nacional em desfavor do sistema registral brasileiro vulnera o interesse público primário, uma vez que sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito (AED), a autora argumenta que a oponibilidade que deriva exclusivamente da lei, sem a devida publicização no registro de imóveis, é ineficiente. Exigir que o fisco averbe seus créditos no registro de imóveis, o que aliás não tem custo, ao invés de os contratantes verificarem débitos em várias esferas fiscais, seria mais eficiente e alinhado com a ideia de bem-estar social.

No caso em análise, o Ministro relator destacou que a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, que diz respeito à necessidade de se averbar a penhora ou provar inequivocamente a ausência de boa-fé, não se aplica aos casos de execução fiscal em razão do teor do dispositivo do Código Tributário, tendo em vista que o “recolhimento de tributos atende às necessidades coletivas”⁴⁸⁵.

Destarte, diante das questões expostas, é imperativa a adoção de novas perspectivas em todas as esferas de operação do direito para assegurar a higidez sistêmica. A proteção da boa-fé e a confiança nas instituições registras são pilares fundamentais para a segurança jurídica e a eficiência econômica. Como visto, a

⁴⁸³ ARAÚJO, Fabio Caldas de. **O Terceiro de Boa-Fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis**. 2. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022. p. 270.

⁴⁸⁴ MATUSZEWSKI, Lorrueane. **A exceção indevida**. Migalhas Notariais e Registrais. Publicado em: 5 de junho de 2023. Atualizado em: 7 de junho de 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/387722/a-excecao-indevida>. Acesso em: 20 mai. 2024.

⁴⁸⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Configura fraude à execução fiscal a alienação de imóvel após a inscrição do débito em dívida ativa**. Publicado em: 19 de maio de 2023. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/porta1p/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/19052023-Configura-fraude-a-execucao-fiscal-a-alienacao-de-imovel-apos-a-inscricao-do-debito-em-divida-ativa.aspx>. Acesso em: 20 mai. 2024.

superação de interpretações jurisprudenciais que fragilizam a ontologia do registro de direitos exige uma abordagem integrada e deliberativa, que considere tanto os interesses públicos primários quanto o bem-estar social.

Somente com uma visão renovada e coerente entre legisladores, doutrinadores e julgadores será possível promover um ambiente jurídico estável, confiável e capaz de atrair investimentos, contribuindo assim para o desenvolvimento sustentável do país, cujas matrizes necessariamente estão interconectas a um registro de propriedades forte.

Por outro lado, a resposta institucional a esse processo é o fortalecimento do Registro 4.0, tema do próximo capítulo da tese doutoral.

Capítulo 4

REGISTRO 4.0: EFICIÊNCIA E EFICÁCIA SOCIAL

4.1 NOÇÕES CONCEITUAIS

O enfrentamento da temática e sua adequada contextualização são dependentes do estabelecimento de uma base teórica que estrutura as noções conceituais fundamentais desta tese. Nessa esteira, a introdução do termo 4.0 no âmbito dos serviços registrares imobiliários requer o cotejamento dos fundamentos sistêmicos com os conceitos terminológicos da quarta revolução industrial, eficiência e eficácia social, e sustentabilidade.

Somente a partir dessa construção será possível evoluir para os parâmetros de acessibilidade do serviço na contemporaneidade, compreender o registro imobiliário como ferramenta para a sustentabilidade e, por fim, aplicar a doutrina da cooperação e a cocriação ao segmento.

4.1.1 Releitura dos propósitos institucionais e o termo 4.0

Na atualidade, vivencia-se a ruptura de paradigmas em todos os contextos e escalas, cujas transformações frequentemente ligadas ao progresso tecnológico são atreladas à chamada sociedade informacional⁴⁸⁶. Esse momento histórico, cunhado como a Quarta Revolução Industrial⁴⁸⁷, impacta significativamente todas as relações sociais e, por consequência, os modos de prestação de serviços.

⁴⁸⁶ De acordo com Manuel Castells, é a sociedade na qual as tecnologias de informação e comunicação (TICs) desempenham um papel central, transformando todos os aspectos da vida humana, incluindo trabalho, educação, lazer, comunicação e governança. Nessa sociedade, “a geração, o processamento e a transmissão de informação se tornam as principais fontes de produtividade e poder.” CASTELLS, Manuel. **A Era da Informação: economia, sociedade e cultura**. vol. 3. São Paulo: Paz e terra, 1999. p. 21.

⁴⁸⁷ O conceito de quarta revolução industrial se deve a Klaus Schwab, segundo o qual: “Ela teve início na virada do século e baseia-se na revolução digital. É caracterizada por uma internet mais ubíqua e móvel, por sensores menores e mais poderosos que se tornaram mais baratos e pela inteligência artificial e aprendizagem automática (ou aprendizado de máquina). [...] A quarta revolução industrial, no entanto, não diz respeito apenas a sistemas e máquinas inteligentes e conectadas. Seu escopo é

Dessa feita, a concepção do termo “Registro de Imóveis 4.0”⁴⁸⁸ emerge como modelo de registro imobiliário que reconhece a interdependência e a interconexão dos setores, integrando tecnologia, sustentabilidade e gestão de excelência. Para isso, é necessário repensar tanto os fluxos ordinários de trabalho, quanto os propósitos institucionais.

O institucionalismo é concebido como uma abordagem centrada no papel constitutivo e transformativo das instituições na sociedade. Na esteira das lições de Diogo Coutinho⁴⁸⁹, as instituições abrangem regras formais e informais, bem como ideologias e visões de mundo, que governam a forma como os interesses são organizados e manifestados. Esse conjunto normativo e ideológico está diretamente relacionado ao direito, abrangendo normas, processos, instituições e interpretações jurídicas. As instituições formais e informais, em particular, determinam como as estruturas de direitos e obrigações podem ser alteradas e, nessa perspectiva, está incluído o sistema de registro imobiliário de uma sociedade e, internamente, as suas regulações e representações.

A complexidade e a interconexão entre os setores implicam que todos os *stakeholders*⁴⁹⁰ da sociedade global – governos, empresas, universidades e sociedade civil – devem trabalhar juntos para melhor entender as tendências

muito mais amplo. Ondas de novas descobertas ocorrem simultaneamente em áreas que vão desde o sequenciamento genético até a nanotecnologia, das energias renováveis à computação quântica. [...] Nessa revolução, as tecnologias emergentes e as inovações generalizadas são difundidas muito mais rápida e amplamente do que nas anteriores[...].” O tema foi objeto do Fórum Mundial em Davos em 2016. SCHWAB, Klaus. **A Quarta Revolução Industrial**. São Paulo: Edipro. 2019. p. 20-21.

⁴⁸⁸ Em linha aproximada, Manuela Santos de Castro aponta que: “Cada revolução gerou marcas na sociedade e convencionou-se o termo ‘sociedade 4.0’, cujas características são: inteligência artificial, uso de computadores, redes sociais e velocidade nas comunicações.” DE CASTRO, Manuella Santos. Registro de imóveis na era digital: impacto das novas tecnologias no sistema registral brasileiro. Tese (Doutorado em Direito). Universidade de São Paulo – São Paulo, 2021. p. 111.

⁴⁸⁹ COUTINHO, Diogo R.. Direito e institucionalismo econômico: apontamentos sobre uma fértil agenda de pesquisa. **Brazilian Journal of Political Economy**, v. 37, n. 3, p. 565–586, jul. 2017. <https://www.scielo.br/j/rep/a/gMhf6Lx9QnZ8kgjnLNfng5r/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 27 mai. 2024

⁴⁹⁰ *Stakeholders* referem-se a qualquer indivíduo, grupo ou organização que possa influenciar ou ser influenciado pelas atividades, decisões e políticas de uma organização. No contexto dos registros imobiliários, *stakeholders* incluem registradores, entidades de classe, governo, titulares registrares, agentes de financiamento, empresas de tecnologia, universidades e institutos de pesquisa, bem como a comunidade local e a sociedade civil. A abordagem centrada nos *stakeholders* enfatiza a importância de considerar e integrar os interesses e necessidades de todos esses grupos na tomada de decisões e formulação de políticas, visando a promoção de um sistema mais inclusivo, eficiente e sustentável.

emergentes. Conforme destacado por Klaus Schwab⁴⁹¹, é preciso uma visão compartilhada abrangente e global sobre como a tecnologia tem mudado nossas vidas e mudará as das gerações futuras, e sobre como ela está remodelando o contexto econômico, social, cultural e humano em que vivemos.

Em resgate histórico e utilizando como referencial Klaus Schwab⁴⁹², as revoluções tecnológicas e formas inovadoras de perceber o mundo têm provocado alterações profundas nas estruturas sociais e nos sistemas econômicos cujos desdobramentos podem levar anos para se concretizarem totalmente. A primeira dessas mudanças significativas foi a revolução agrícola, que ocorreu há cerca de 10.000 anos, transformando nossa maneira de viver através da domesticação dos animais e do desenvolvimento da agricultura. Isso possibilitou a urbanização e o surgimento das cidades, marcando uma nova era na produção e organização social.

Posteriormente, a revolução industrial, iniciada na segunda metade do século XVIII, marcou a transição da força muscular para a energia mecânica, evoluindo até a atual quarta revolução industrial⁴⁹³.

A quarta revolução industrial, que teve início nos primeiros anos do século XXI, está em pleno andamento⁴⁹⁴ e detém o poder de modificar diversos

⁴⁹¹ SCHWAB, Klaus **A quarta revolução industrial**. p. 15

⁴⁹² SCHWAB, Klaus **A quarta revolução industrial**.

⁴⁹³ De acordo com o autor: “A terceira revolução industrial começou na década de 1960. Ela costuma ser chamada de revolução digital ou do computador, pois foi impulsionada pelo desenvolvimento dos semicondutores, da computação em mainframe (década de 1960), da computação pessoal (década de 1970 e 1980) e da internet (década de 1990).” SCHWAB, Klaus. **A Quarta Revolução Industrial**. p. 20.

⁴⁹⁴ Há o entendimento de que está em curso a 5ª Revolução Industrial, muito embora compreenda-se na presente tese que os aspectos indicados são encaminhamentos naturais ou reflexos da quarta revolução. Vale ressaltar que, de acordo com Isis Santana e Jhonata Jankowitsch: “A sociedade 5.0, sociedade superinteligente ou sociedade criativa surge para aprimorar e utilizar da melhor forma os recursos tecnológicos já existentes, abrindo possibilidades para inovações que sejam centradas no bem-estar do corpo social. A sociedade criativa é sustentada pela eficiência, inovação, gestão, ampla inclusão social e sustentabilidade ambicionando a proteção do ecossistema, visando aumentar a competitividade entre as empresas com o auxílio do poder do conhecimento, da tecnologia e da inteligência [...]. A quinta revolução industrial ou indústria 5.0, não pretende substituir a indústria 4.0, mas ser sua evolução da mesma. Intenta aperfeiçoar a colaboração entre humanos e sistemas inteligentes, que juntos melhorarão a eficiência da produção industrial e dos negócios, permitindo que especialistas usem uma variedade de ferramentas e aplicativos que nos ajudarão em nosso cotidiano [...]” DE SANTANA, Ísis T. S.; JANKOWITSCH, J. A sociedade 5.0 e a quinta revolução industrial: seus benéficos e adversidades - um estudo de caso. **International Contemporary Management Review**, [S. l.], v. 3, n. 1, 2023. Disponível em: <https://icmreview.com/icmr/article/view/35>. Acesso em: 26 fev. 2024.

aspectos da sociedade atual, causando um impacto significativo no estilo de vida das pessoas e em todos os setores⁴⁹⁵, especialmente na indústria⁴⁹⁶.

Essa revolução industrial em curso é caracterizada pelo rápido avanço tecnológico, impulsionado pela ampla utilização da internet de forma móvel e acessível⁴⁹⁷, pelo desenvolvimento de sensores menores, porém mais poderosos, pela integração de domínios digitais, biológicos e físicos, pelo uso de inteligência

⁴⁹⁵ O conceito de Indústria 4.0, cunhado na Alemanha em 2011, descreve como essa revolução está modificando a organização das cadeias globais de valor, permitindo fábricas inteligentes nas quais os sistemas físicos e virtuais cooperam globalmente e de forma flexível. De acordo com Schwab: “Ao permitir ‘fábricas inteligentes’, a quarta revolução industrial cria um mundo onde os sistemas físicos e virtuais de fabricação cooperam de forma global e flexível. Isso permite a total personalização de produtos e a criação de novos modelos operacionais.” SCHWAB, Klaus. **A Quarta Revolução Industrial**. p. 21

⁴⁹⁶ Em tradução livre, o modelo de Indústria 4.0 foi inicialmente introduzido durante a Feira de Hannover em 2011 e, posteriormente, anunciado oficialmente em 2013 como uma iniciativa estratégica alemã para assumir um papel pioneiro nas indústrias que estão atualmente revolucionando o setor de manufatura. A Indústria 4.0, também chamada de Industry 4.0, simboliza o início da Quarta Revolução Industrial. Este conceito representa a tendência atual das tecnologias de automação na indústria manufatureira, incluindo principalmente tecnologias habilitadoras como sistemas ciberfísicos (CPS), Internet das Coisas (IoT) e computação em nuvem. Segundo a GTAI (2014), a Indústria 4.0 representa a evolução tecnológica de sistemas embarcados para sistemas ciberfísicos. Na Indústria 4.0, os sistemas embarcados, a comunicação semântica máquina-a-máquina, as tecnologias IoT e CPS estão integrando o espaço virtual com o mundo físico. Além disso, uma nova geração de sistemas industriais, como as fábricas inteligentes, está emergindo para lidar com a complexidade da produção em um ambiente ciberfísico (GTAI 2014). Pesquisas mostram como a Indústria 4.0 representa a abordagem da Quarta Revolução Industrial, na qual as Tecnologias da Informação e Comunicação (TIC) formam a base estrutural para as tecnologias industriais inovadoras do futuro. Nesta nova evolução tecnológica impulsionada pelas TIC, os sistemas embarcados, IoT, CPS, integração industrial e integração da informação industrial desempenham papéis importantes. XU, Li Da; XU, Eric L.; LI, Ling. Industry 4.0: state of the art and future trends. **International Journal of Production Research**, v. 56, n. 8, p. 2941-2962, 2018. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5824789/mod_resource/content/1/Industria%204.0%20CIM%20PMR%203301.pdf. Acesso em: 24 mai. 2024

⁴⁹⁷ Um dos problemas que devem ser resolvidos pelas instituições é a desigualdade digital. Consoante Marcelo Knop, “[...] os processos de estratificação e desigualdade categórica não se tornam inexistentes na sociedade em rede; eles foram, ao contrário, ampliados. Deve-se, então, deixar claro que, as benesses da era da informação não apresentam sua distribuição e alcance ocorrendo de forma equitativa pela sociedade brasileira. Ou seja, as desigualdades de posse e uso desses bens são influenciados por diferenças categóricas, neste caso, envolvendo domicílios e também indivíduos. Conseqüentemente, renda familiar, região, área e tipo de rua, além de renda pessoal, gênero,

cor, escolaridade, faixa etária e condição de atividade são fronteiras que devem ser considerados [...]. Há, portanto, a segregação de pessoas e grupos a partir de diferenças e mecanismos de classificação, sejam elas de existência, seja a partir de questões materiais e ou de recompensa, envolvendo, aqui, diferenças de oportunidades, acesso desigual; promovendo o distanciamento, a exclusão, a exploração e a restrição da liberdade de indivíduos e grupos”. KNOP, Marcelo Ferreira Trezza. **Desigualdade digital e desigualdade social no Brasil**. Tese (Doutorado em Sociologia) - Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022. p. 155-156. Disponível em: [https://repositorio.ufff.br/jspui/bitstream/ufff/11695/1/marceloferreiratrezzaknop.pdf](https://repositorio.uff.br/jspui/bitstream/ufff/11695/1/marceloferreiratrezzaknop.pdf). Acesso em: 26 fev 2024

artificial⁴⁹⁸, pelo armazenamento em grande escala de dados (big data)⁴⁹⁹, robótica, internet das coisas e pela implementação de sistemas de produção de personalização em massa.⁵⁰⁰

Entretanto, não se limita à criação de novos sistemas ou máquinas inteligentes. Sua ambição vai além, abrangendo áreas de pesquisa que envolvem o sequenciamento genético, energias renováveis, computação quântica e nanotecnologias. Além disso, é importante notar que o fácil acesso à internet e os efeitos da globalização têm contribuído para o avanço dessas transformações. Isso, somado ao desenvolvimento tecnológico, tem impulsionado significativamente as mudanças em nossa sociedade.

A inovação tecnológica, não raras vezes se torna um fator essencial para o progresso econômico das nações, sendo vista tal qual um recurso valioso e, juntamente com a ciência, desempenha um papel fundamental na criação de valor

⁴⁹⁸ No que tange aos aspectos conceituais, trata-se de “[...] ramo da ciência da computação que se ocupa da automação do comportamento inteligente. Em virtude do seu escopo e da sua ambição, a inteligência artificial não tem uma definição simples. Até o momento, simplesmente a definimos como a coleção de problemas e metodologias estudada pelos pesquisadores de inteligência artificial. Essa definição pode parecer tola e sem sentido, mas ela reforça um argumento importante: a inteligência artificial, como toda ciência, é um empreendimento humano e talvez seja mais bem entendida nesse contexto.” LUGER, George F. **Inteligência artificial**. Tradução de Daniel Vieira. 6. ed. São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2013. p. 1-2.

⁴⁹⁹ De acordo com Garrell e Guilera, em sua obra “La Industria 4.0 en la sociedad digital”, os avanços tecnológicos têm sido os principais facilitadores desse crescimento exponencial. O progresso espetacular dos chips processadores e a expansão implacável das telecomunicações com banda cada vez mais larga a preços mais acessíveis têm transformado a sociedade. Usando uma metáfora, eles dizem que já não caminhamos sobre a areia das praias, mas sobre o silício extraído delas, ilustrando poeticamente nossa dependência da informação digital. O elemento fundamental de todos os componentes eletrônicos é o transistor, descrito de maneira rápida e didática como o processador físico de um único bit. Complexas estruturas de circuitos integrados com milhões de transistores são necessárias para alcançar a potência de processamento dos chips atuais. A densidade de transistores por milímetro quadrado é um indicador claro da evolução exponencial da tecnologia dos circuitos integrados. A famosa Lei de Gordon Moore, fundador da Intel, afirmava em 1965 que essa densidade (e, conseqüentemente, a potência de computação dos chips) se duplicaria a cada ano. Essa previsão se manteve por muitos anos, mas Moore posteriormente ajustou sua lei para um ciclo de dois anos, devido à saturação da tecnologia do silício e à dissipação de energia em forma de calor. O progresso contínuo nesses componentes permitiu a criação de dispositivos cada vez mais poderosos, exemplificando a transformação tecnológica desde o computador usado na missão Apollo até os modernos smartphones que possuímos hoje. GARRELL, Antoni; GUILERA, Llorenç. **La Industria 4.0 en la sociedad digital**. Barcelona: Marge Books, 2019. p. 37-42.

⁵⁰⁰ SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. São Paulo: Edipro, 2016. p. 56.

para uma ampla gama de produtos, sendo essencial para a competitividade estratégica e o desenvolvimento social e econômico de uma região.⁵⁰¹

A internet, inicialmente concebida como uma alternativa de comunicação, se transformou em um meio onipresente nos tempos atuais. Ela permite a interação entre pessoas por meio de várias modalidades (chamadas de voz por plataformas, e-mails, bate-papos instantâneos) e serve como uma fonte de informações acessível para uma ampla gama de finalidades, desde pesquisas cotidianas até consultas acadêmicas e muito mais. Vale ressaltar que, devido ao uso de softwares, a internet se mostrou um meio mais econômico, substituindo os custos elevados das ligações telefônicas interurbanas e internacionais.⁵⁰²

Com a disseminação dos computadores e da internet, a comunicação experimenta um crescimento exponencial, representando o terceiro elemento da revolução informacional. Isso abre a porta para que os usuários e criadores de conteúdo assumam papéis intercambiáveis, utilizando a tecnologia de acordo com suas necessidades pessoais. Em alguns momentos, atuam como emissores, enquanto em outros, como receptores de informações. Portanto, a comunicação se desenvolve nos dois sentidos, proporcionando a oportunidade para que muitos indivíduos se expressem e recebam respostas em um ambiente dinâmico.⁵⁰³

A emergência da sociedade da informação ocorre no contexto da pós-modernidade⁵⁰⁴, uma época de transição entre as eras industrial e pós-industrial.

⁵⁰¹ SILVEIRA, Rosemari Monteiro Castilho Foggiatto; BAZZO, Walter. Ciência, tecnologia e suas relações sociais: a percepção de geradores de tecnologia e suas implicações na educação tecnológica. In: **Ciênc. Educ.**, Bauru, vol. 15, n. 3, 2009. p. 682. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ciedu/a/mzxknTRyQvxGrsQbSNwXgHt/abstract/?lang=pt#ModalHowcite>. Acesso em: 26 fev 2024

⁵⁰² MONTEIRO, Luís. **A internet como meio de comunicação: possibilidades e limitações**. In: Sociedade Brasileira de Estudos Interdisciplinares da Comunicação (INTERCOM). XXIV Congresso Brasileiro da Comunicação, Campo Grande, set. 2001. p. 31.

⁵⁰³ DIZARD, Wilson. **A nova mídia: a comunicação de massa na era da informação**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2000.

⁵⁰⁴ Em crítica sobre o tema, leciona Bauman: “O que leva tantos a falar do ‘fim da história’, da pós-modernidade, da ‘segunda modernidade’ e da ‘sobremodernidade’, ou a articular a intuição de uma mudança radical no arranjo do convívio humano e nas condições sociais sob as quais a política-vida é hoje levada, é o fato de que o longo esforço para acelerar a velocidade do movimento chegou a seu ‘limite natural’. O poder pode se mover com a velocidade do sinal eletrônico - e assim o tempo requerido para o movimento de seus ingredientes essenciais se reduziu à instantaneidade. Em termos práticos, o poder se tornou verdadeiramente extraterritorial, não mais limitado, nem mesmo desacelerado, pela resistência do espaço (o advento do telefone celular serve bem como ‘golpe de

Nesse período, o capitalismo se baseia em aspectos como tempo, cultura e experiências derivadas de *commodities*. É importante destacar que a fase anterior do capitalismo se fundamentava na transformação de recursos naturais em mercadorias, na exploração da mão de obra humana, na produção de bens manufaturados e na oferta de serviços essenciais.⁵⁰⁵

A atualidade, portanto, traz consigo características distintivas: o ciberespaço, a economia em rede, a interação entre espaços paralelos, a capacidade de se adaptar a novas realidades e o desejo por experiências inovadoras⁵⁰⁶. Os homens e mulheres do século XXI são notavelmente diferentes de suas gerações anteriores, como seus pais e avós, devido à crescente globalização e interconexão do mundo.⁵⁰⁷

Sendo assim, o Registro Imobiliário 4.0, fruto da revolução tecnológica em andamento e da sociedade informacional, é uma evolução natural dos métodos tradicionais de prestação de serviços registraes, impulsionado pelos avanços da

misericórdia' simbólico na dependência em relação ao espaço: o próprio acesso a um ponto telefônico não é mais necessário para que uma ordem seja dada e cumprida. Não importa mais onde está quem dá a ordem - a diferença entre 'próximo' e 'distante', ou entre o espaço selvagem e o civilizado e ordenado, está a ponto de desaparecer). Isso dá aos detentores do poder uma oportunidade verdadeiramente sem precedentes: eles podem se livrar dos aspectos irritantes e = atrasados da técnica de poder do Panóptico. O que quer que a história da modernidade seja no estágio presente, ela é também, e talvez acima de tudo, pós-Panóptica. O que importava no Panóptico era que os encarregados 'estivessem lá', próximos, na torre de controle. O que importa, nas relações de poder pós-panópticas é que as pessoas que operam as alavancas do poder de que depende o destino dos parceiros menos voláteis na relação podem fugir do alcance a qualquer momento - para a pura inacessibilidade." BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade Líquida**. Rio de Janeiro: Zahar, 2021. p. 18-19.

⁵⁰⁵ RODOTÁ, Stefano. **Il mondo nells rete: Quali i diritti, quali i Vincoli**. Roma: Laterza & Figle – Gruppo Editoriale L' Espresso, 2019. p.153.

⁵⁰⁶ O enfoque desta tese é inspirado pelas ideias propostas na obra "Abundância: O Futuro é Melhor do Que Você Imagina", de Peter Diamandis e Steven Kotler. A obra argumenta que a maior parte do pensamento contemporâneo sobre economia e mercados se baseia no modelo da escassez. No entanto, com a substituição da economia tradicional pela economia da complexidade, que considera os mercados como sistemas complexos e adaptativos, surge a possibilidade de um modelo pós escassez. Essa transição não garante automaticamente mais empregos ou um sistema de alocação de recursos diferente, mas abre caminho para novas formas de avaliação econômica. A obra também aborda as implicações da inteligência artificial, robótica ubíqua e a Internet das Coisas, tecnologias que podem transformar radicalmente os mercados de trabalho, possivelmente substituindo até mesmo empregos criativos. Nesse contexto, a tese propõe uma reflexão sobre como essas transformações tecnológicas impactam os serviços registraes imobiliários, reconfigurando seus propósitos institucionais e operacionais para se alinhar com a nova era da abundância tecnológica. DIAMANDIS, Peter H.; KOTLER, Steven. **Abundância: O Futuro é Melhor do Que Você Imagina**. Tradução de Paulo Polzonoff Jr. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012. p. 316-317.

⁵⁰⁷ CASTELLS, Manuel; ESPANHA, Rita. **A era da informação: economia, sociedade e cultura**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2007. p.56.

inovação e em resposta aos pleitos e necessidades dos usuários e demais partes interessadas⁵⁰⁸. O termo proposto compreende a prestação de serviços eletrônicos⁵⁰⁹, a eficiência⁵¹⁰, a gestão da qualidade⁵¹¹ e o registro de imóveis como ferramenta para a sustentabilidade⁵¹², o que sela o compromisso institucional com a denominada eficácia social⁵¹³.

4.1.2 Eficiência e eficácia social

O segundo aspecto relativo a esse novo modo de prestação de serviço registral, conexo ao termo 4.0⁵¹⁴, aborda a eficiência e a gestão da qualidade, cuja implantação representa não apenas um desafio tecnológico e operacional, mas também uma mudança cultural significativa dentro das instituições e corpos associativos. Na esteira do conceito transformador almejado para o Registro 4.0, não basta a eficiência operacional, o caminho a percorrer envolve a eficácia social.

Parte-se da premissa que a eficiência se refere à capacidade de realizar tarefas ou alcançar objetivos com o mínimo de recursos e desperdícios, garantindo a otimização dos processos e a qualidade dos serviços prestados. Já a eficácia social implica na capacidade dessas ações e serviços de gerar resultados positivos e duradouros para a sociedade, promovendo a justiça social, facilitando o acesso a

⁵⁰⁸ As partes interessadas no contexto dos registros imobiliários, além dos próprios usuários diretos dos serviços, incluem, mas não se limitam a: equipe organizacional, poder público, comunidade jurídica, profissionais da área imobiliária e sociedade em geral.

⁵⁰⁹ Acessibilidade e interoperabilidade, além de alto rigor na segurança de dados, são características do registro eletrônico dentro do conceito operacional proposto de “Registro 4.0”.

⁵¹⁰ A eficiência operacional a partir da digitalização e automação de procedimentos é uma das premissas do “Registro 4.0”, o que reduz custos, tempo de prática de atos, ao assegurar a otimização de fluxos e melhorar a produtividade dos serviços.

⁵¹¹ O “Registro 4.0” tem como premissa não apenas atender, mas sim superar os padrões de excelência e expectativas das partes interessadas a partir das premissas da gestão de qualidade, a exemplo do foco no usuário, liderança comprometida, engajamento das equipes, abordagem de processos, melhoria contínua, tomada de decisão baseada em evidências e gestão de relações.

⁵¹² O compromisso com as gerações futuras é marca do “Registro 4.0”, isso se dá através de práticas internas ecológicas, mas em especial na atuação como ferramenta para concretização de políticas públicas voltadas para o desenvolvimento sustentável.

⁵¹³ Eficácia social ou efetividade é a característica da norma ou instituição que realiza o direito, com desempenho concreto da sua função social.

⁵¹⁴ Sobre a concepção do termo conexo à eficiência: SANTOS, Beatrice Paiva et al. Indústria 4.0: desafios e oportunidades. In. **Revista Produção e Desenvolvimento**, v. 4, n. 1, p. 111-124, 2018. Disponível em: <http://revistas.cefet-rj.br/index.php/producaoedesenvolvimento/article/view/316>. Acesso em 02 fev. 2024.

direitos fundamentais e assegurando a transparência e a confiança nas interações com o público. Assim, a eficácia⁵¹⁵ social transcende a mera execução eficiente de atividades, buscando um impacto positivo concreto e sustentável no desenvolvimento socioeconômico e no bem-estar coletivo.

O conceito doutrinário do princípio da eficiência, em viés jurídico, apresenta roupagens distintas de acordo com o referencial teórico escolhido. Para Celso Antônio Bandeira de Mello⁵¹⁶, a eficiência, apesar de ser desejável, é juridicamente fluida e difícil de controlar, parecendo mais um adorno no artigo 37 da Constituição. O autor enfatiza que a eficiência deve sempre estar subordinada ao princípio da legalidade, pois a busca por eficiência nunca pode justificar a violação da legalidade, que é o dever administrativo por excelência. Além disso, Bandeira de Mello vê o princípio da eficiência como uma extensão do princípio da “boa administração”, já tratado no Direito italiano.

Hely Lopes Meirelles⁵¹⁷, por sua vez, descreve a eficiência como a necessidade de que a administração pública atue com agilidade, perfeição e rendimento funcional. Para ele, a eficiência não se contenta com a mera legalidade, exigindo resultados positivos e um atendimento satisfatório das necessidades da comunidade e de seus membros.

Maria Sylvia Zanella di Pietro⁵¹⁸ aborda o princípio da eficiência sob duas perspectivas: a forma de atuação dos agentes públicos, que devem buscar o melhor desempenho possível em suas funções, e a organização racional da administração pública, com o objetivo de alcançar resultados efetivos na prestação dos serviços públicos.

⁵¹⁵ A análise proposta engloba a perspectiva ampliada da eficácia social, não meramente limitada à norma jurídica. A esse respeito vide: BARROSO, L. R. **O direito constitucional e a efetividade de suas normas** – limites e possibilidades da Constituição Brasileira. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1993.

⁵¹⁶ BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de Direito Administrativo**. 20. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 109-110.

⁵¹⁷ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 37. ed. São Paulo: Malheiros, 2011. p. 98-99.

⁵¹⁸ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 32. ed. São Paulo, Saraiva, 2019. p. 83.

Ademais, Floriano de Azevedo Marques Neto⁵¹⁹ frisa que o moderno Direito Administrativo requer a atuação da administração pública com eficiência e diligência, na esteira do exposto pelos autores supramencionados.

Na doutrina espanhola, Marcos Vaquer Caballería⁵²⁰ destaca que a eficiência oferece critérios de otimização para a consecução de diversos fins com recursos limitados. Esse conceito implica a melhor utilização dos meios disponíveis para garantir que a administração pública atinja seus objetivos de maneira eficaz e econômica. Argumenta o autor que, no âmbito do Direito público⁵²¹, a eficiência deve ser vista como um critério complementar ao princípio da eficácia.

Ademais, Marcos Vaquer Caballería⁵²² enfatiza que a eficiência implica necessariamente a eficácia, pois uma ação eficiente não pode ser ineficaz. Se houvesse um “ótimo de eficiência” para a ineficácia, isso seria a inatividade. Assim, a eficiência pressupõe a eficácia quando medida de forma particular e se combina com ela em uma avaliação global. Destaca que, enquanto a eficácia é um conceito final, a eficiência é uma noção modal, de forma que a eficácia é um princípio jurídico⁵²³ e a

⁵¹⁹ MARQUES NETO, Floriano Peixoto de Azevedo. **Regulação estatal e interesses públicos**. São Paulo: Malheiros, 2002. p. 154.

⁵²⁰ CABALLERÍA, Marcos Vaquer. El criterio de la eficiencia en el Derecho administrativo. **Revista de Administración Pública**, Madrid, n. 186, p. 91-135, sept-dic. 2011. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3802821.pdf>. Acesso em: 05 fev. 2024.

⁵²¹ No direito privado espanhol, a perspectiva sobre a eficiência difere significativamente da abordagem adotada no Direito Público. Segundo Cândido Paz-Ares, a eficiência no direito privado refere-se à capacidade de uma regra jurídica maximizar os benefícios totais ou minimizar os custos totais de uma transação, seja ela contratual ou extracontratual. Esta definição popular ou intuitiva de eficiência coincide, em grande parte, com o critério de maximização da riqueza proposto por Richard Posner. Contudo, Paz-Ares aponta um problema normativo no critério de Posner, que depende da capacidade e disposição de pagamento das partes envolvidas. Do ponto de vista analítico, este problema pode ser ignorado ao formular regras gerais de direito privado, aplicáveis a transações cujas partes não constituem grupos homogêneos em termos de distribuição de renda e riqueza. Nessas situações, pode-se assumir que não há variações substanciais entre os preços de oferta e demanda, de modo que a decisão jurídica não será influenciada pela capacidade de pagamento das partes. Portanto, a eficiência, nesse contexto, é entendida como um critério de otimização que não leva em conta as desigualdades de riqueza entre as partes. PAZ-ARES, Cândido. Principio de eficiencia y derecho privado. in: PONT, Manuel Broseta (hom.). **Estudios de Derecho Mercantil en homenaje al profesor Manuel Broseta Pont**. Vol. 3. Valencia: Tirant lo Blanch, 1995. p. 2843-2900. Disponível em: https://www.uam.es/Derecho/imagen/1242666152452/Paz_Ares___Law_Econ.pdf?blobheader=application/pdf. Acesso em: 27 maio 2024.

⁵²² CABALLERÍA, Marcos Vaquer. El criterio de la eficiencia en el Derecho administrativo. **Revista de Administración Pública**, Madrid, n. 186, p. 91-135, sept-dic. 2011. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3802821.pdf>. Acesso em: 05 fev. 2024.

⁵²³ Na mesma linha, Christian Mendez Alcantara, em estudo comparativo do direito brasileiro e espanhol sobre a eficiência e a eficácia, menciona Parejo Alfonso como um dos principais doutrinadores espanhóis sobre o tema. Alfonso destaca que a eficácia é um princípio jurídico com ampla margem

eficiência um critério de otimização da eficácia global da administração, ponderando entre diversas opções de alocação de recursos. Nessa esteira, a Constituição Espanhola⁵²⁴ diferencia a eficácia como um “princípio” e a eficiência⁵²⁵ como um “critério”, refletindo a relação de que a eficácia é um mandato de otimização, enquanto a eficiência é um conjunto de critérios para alcançar essa otimização.

No Brasil, embora a eficiência seja destacada no artigo 37 da Constituição Federal, a eficácia também está contemplada na lei fundamental. O artigo 74, II⁵²⁶ prevê a avaliação dos resultados das ações governamentais por meio de sistemas de controle interno dos três poderes, com o objetivo de analisar a eficácia das medidas implementadas.

Nessa perspectiva, é possível interpretar a integração da eficiência e da eficácia social em ambos os ordenamentos, de modo que um sistema ou instituição alcance os objetivos pertinentes à sociedade contemporânea, a qual clama por

de aplicação e caráter genérico, devendo ser interpretado em conjunto com os princípios de hierarquia, descentralização e coordenação. Diferencia-se a eficácia, que se refere à consecução efetiva de objetivos preestabelecidos, da eficiência, que é uma subespécie da eficácia focada na relação otimizada entre meios e fins. Enquanto a eficácia tem um caráter mais administrativo e organizacional, englobando a eficiência e a economia, a eficiência é mais específica e próxima à perspectiva econômica de fazer bem as coisas. ALCANTARA, Christian Mendez. Os princípios constitucionais da eficiência e eficácia da administração pública: estudo comparativo Brasil e Espanha. Constituição, Economia e Desenvolvimento: **Revista da Academia Brasileira de Direito Constitucional**, Curitiba, vol. 1, n. 1, p. 24-49, Ago-Dez, 2009. Disponível em: <http://www.abdconstojs.com.br/index.php/revista/article/view/3>. Acesso em: 27 maio 2024.

⁵²⁴ O artigo 103 da Constituição da Espanha dispõe: “La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización y coordinación con sometimiento pleno a la ley y al Derecho [...]”. ESPANÑA. **Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, de 19 de marzo de 1812**. Disponível em: https://www.congreso.es/docu/constituciones/1812/ce1812_cd.pdf. Acesso em: 15 jan. 2024

⁵²⁵ Apesar da notoriedade da eficácia na Constituição espanhola, o princípio da eficiência também está positivado. Segundo o autor, o artigo 31.2 da Constituição estabelece a eficiência como um critério fundamental para a programação e execução do gasto público. Adicionalmente, a Lei 30/1992, de 26 de novembro, que dispõe sobre o Regime Jurídico das Administrações Públicas e o Procedimento Administrativo Comum (LRJPAC), eleva a eficiência ao status de critério geral de atuação das administrações públicas.

⁵²⁶ Art. 74. Os Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário manterão, de forma integrada, sistema de controle interno com a finalidade de: [...] II – comprovar a legalidade e avaliar os resultados, quanto à eficácia e eficiência, da gestão orçamentária, financeira e patrimonial nos órgãos e entidades da administração federal, bem como da aplicação de recursos públicos por entidades de direito privado; [...]. BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Artigo 182, § 2º. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan.2024

celeridade e otimização, mas também depende de valores humanos e de um compromisso com o futuro: isso é o Registro 4.0.

A análise aqui defendida está em consonância inclusive com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável⁵²⁷ (ODS) da ONU, especialmente os objetivos 11, 15 e 9. O ODS 11 visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, o que requer que as instituições e os serviços de registro imobiliário atuem com eficiência e diligência para planejar e gerir o crescimento urbano de maneira ordenada e justa. O ODS 15, que busca proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, depende de práticas institucionais que integrem eficiência na gestão dos recursos naturais e na implementação de políticas ambientais eficazes. Por fim, o ODS 9, que promove a construção de infraestrutura resiliente, a industrialização inclusiva e sustentável e a inovação, demanda instituições que atuem com proatividade para facilitar a inovação, melhorar a infraestrutura e garantir que os benefícios do desenvolvimento econômico sejam amplamente distribuídos.

Em demonstração concreta de integração da eficiência e eficácia social no âmbito dos serviços registrais, a iniciativa de destaque⁵²⁸ é o Prêmio de Qualidade Total, difundido por parte da Associação dos Notários e Registradores do Brasil. Segundo o regulamento respectivo⁵²⁹, o objetivo da premiação é reconhecer os serviços notariais e registrais que atendam a requisitos de excelência e qualidade na administração organizacional e atendimento aos usuários, cujos requisitos compreendem: estratégia, gestão operacional, gestão de pessoas, instalações, gestão da segurança e saúde ocupacional, gestão socioambiental, gestão da informatização e do controle de dados, gestão da inovação, compliance e continuidade do negócio.

⁵²⁷ ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável**. Disponível em: <https://sdgs.un.org/goals>. Acesso em: 20 fev. 2024.

⁵²⁸ No Brasil também há metas de integração da Agenda 2030 da ONU que compreendem o Judiciário e as serventias extrajudiciais. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Agenda 2030**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/programas-e-aco/es/agenda-2030/>. Acesso em: 12 jun. 2024.

⁵²⁹ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Regulamento PQTA 2023: Prêmio de qualidade total ANOREG**. 19. ed. Disponível em: <https://pqta.anoreg.org.br/regulamento>. Acesso em: 05 fev. 2024.

Para aferir o alcance e reflexos dessa iniciativa, foi encaminhado à ANOREG-BR um questionário, oficialmente respondido⁵³⁰, que detalha a metodologia de aplicação e os resultados observados e, segundo o qual, a premiação estabelece objetivos claros, com o fito de aprimorar a gestão, a eficiência operacional e a satisfação do usuário.

As serventias interessadas submetem-se a uma análise criteriosa, na qual são avaliados aspectos⁵³¹ como a qualidade dos serviços prestados, a eficiência dos processos internos, o uso de tecnologia e ações de responsabilidade socioambiental. Uma comissão especializada, composta por profissionais do setor e auditores externos, realiza a análise dos dados e visitas *in loco* nas unidades selecionadas.

Consoante dados disponibilizados, desde a sua criação, em 2004, o PQTA tem sido uma referência no segmento nacional, impulsionando a adoção de práticas inovadoras e o aprimoramento dos padrões da prestação de serviços. Nessa linha, houve a formulação do ranking nacional de qualidade⁵³², composto pelas

⁵³⁰ O questionário respondido pela ANOREG consta no **ANEXO B**.

⁵³¹ Dentre os itens avaliados no PQTA constam os seguintes: Estratégia - avaliação da definição e comunicação da missão, visão e valores, planejamento estratégico baseado em indicadores de desempenho, e a revisão periódica do planejamento estratégico; Gestão Operacional - procedimentos documentados, identificação de processos principais, atendimento aos usuários, monitoramento do tempo de atendimento, e cumprimento de prazos; Gestão de Pessoas - código de conduta, contratação e avaliação de colaboradores, educação continuada, e políticas de motivação e valorização; Instalações - infraestrutura adequada, acessibilidade, e manutenção; Gestão da Segurança e Saúde Ocupacional - programas de segurança, saúde ocupacional, e treinamentos de evacuação e combate a incêndio; Gestão Socioambiental - boas práticas ambientais, responsabilidade socioambiental, e adesão aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS); Gestão da Informatização e Controle de Dados - digitalização de documentos, segurança da informação, e conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD); Gestão da Inovação - implementação de inovações, avaliação da eficiência, e apresentação de benefícios das inovações; Compliance - programas de compliance, análise de riscos, e canais de comunicação para denúncias. ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG-BR). **Checklist PQTA 2023**. Disponível em: <https://pqta.anoreg.org.br/checklist>. Acesso em: 28 mai. 2024

⁵³² Conforme apresentação, “O Ranking Nacional da Qualidade Notarial e Registral, promovido pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/ BR), tem como propósito reconhecer os serviços notariais e de registro em todo o país que atendam, de forma consistente, os requisitos de excelência e qualidade na gestão organizacional da serventia e na prestação de serviços aos usuários. Esse projeto institucional visa estimular a participação e o envolvimento da classe para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com maior qualidade, eficiência e segurança para a sociedade brasileira. A pontuação no Ranking Nacional de Qualidade dos Cartórios foi auditada de forma independente pelo prêmio e coordenada pela APCER Brasil, empresa do Grupo APCER, um organismo de referência no setor de certificação.” ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG). **Ranking de Qualidade**. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/comunicacao/revistas/ranking-de-qualidade> Acesso em: 28 mai. 2024.

serventias que participaram da premiação nas últimas três edições, em qualquer categoria, e enviaram as informações solicitadas pela Anoreg/BR. A pontuação é atribuída com base em múltiplos critérios⁵³³, incluindo certificações de qualidade e a própria pontuação obtida no PQTA.

De acordo com a publicação oficial⁵³⁴, as serventias que obtiveram a primeira classificação na última edição do ranking alcançaram 300 pontos⁵³⁵, o que compreende a obtenção de 20 pontos pela conformidade com a norma ABNT NBR 15906:2021⁵³⁶ - Gestão Empresarial para Serviços Notariais e de Registro, e mais 20 pontos pela certificação ISO 9001:2015⁵³⁷ - Gestão da Qualidade. Adicionalmente, essas serventias foram consistentemente classificadas com a pontuação máxima nas

⁵³³ Os critérios principais são: ABNT NBR 15906:2021 - Gestão Empresarial para Serviços Notariais e de Registro (20 pontos). ISO 9001:2015 - Gestão da Qualidade (20 pontos). Pontuação PQTA por edição: Diamante: 50 pontos por ano. Ouro: 40 pontos por ano. Prata: 30 pontos por ano. Bronze: 20 pontos por ano. Menção Honrosa: 10 pontos por ano. Pontuação PQTA a partir de 2020: Rubi Master: 7 pontos por ano. Rubi Evolução: 3 pontos por ano. Caso haja empate na pontuação, as unidades são ordenadas alfabeticamente pelo nome da cidade.

⁵³⁴ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG). **Ranking de Qualidade**. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/comunicacao/revistas/ranking-de-qualidade>Acesso em: 28 mai. 2024.

⁵³⁵ No âmbito registral imobiliário alcançaram 300 pontos em 2023: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG; 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC e 1º Registro de Imóveis de Joinville/SC.

⁵³⁶ A norma ABNT NBR 15906:2021, publicada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), estabelece os requisitos para a gestão empresarial dos serviços notariais e de registro. Este normativo tem como objetivo padronizar procedimentos administrativos, promover a eficiência operacional, melhorar a qualidade dos serviços prestados e assegurar a conformidade com as exigências legais e regulamentares. A norma abrange aspectos como a gestão de documentos, a segurança da informação, a satisfação do usuário e a melhoria contínua dos processos, contribuindo significativamente para a profissionalização e transparência das atividades notariais e de registro no Brasil. Para mais informações, vide: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 15906:2021**: Sistema de gestão de serviços notariais e registrais - Requisitos. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://www.abntcatalogo.com.br/pnm.aspx?Q=RmVpaTVISEdIMTJBYkhPcUpqRTIycEFKRnFBZnAvNFpaOFUvdVRXc2x4MD0=>. Acesso em: 28 maio 2024.

⁵³⁷A ISO 9001 é uma norma internacionalmente reconhecida para sistemas de gestão da qualidade, desenvolvida pela International Organization for Standardization (ISO). É aplicável a organizações de todos os portes e setores, auxiliando-as a melhorar seu desempenho, atender às expectativas dos clientes e demonstrar seu compromisso com a qualidade. Os requisitos da ISO 9001 estabelecem diretrizes para a criação, implementação, manutenção e melhoria contínua de um sistema de gestão da qualidade (SGQ). A adoção da ISO 9001 indica que a organização implementou processos eficientes e capacitou sua equipe para fornecer produtos ou serviços de alta qualidade de forma consistente. A norma abrange uma abordagem baseada em processos, foco no cliente, liderança, envolvimento das pessoas, melhoria contínua, tomada de decisão baseada em evidências e gestão de relacionamento. INTERNATIONAL ORGANIZATION FOR STANDARDIZATION. **ISO 9001:2015** - Quality Management Systems - Requirements. Disponível em: <https://www.iso.org/standard/62085.html>. Acesso em: 28 maio 2024.

categorias do PQTA, recebendo 50 pontos por cada ano de premiação Diamante, além de pontos adicionais nas categorias Rubi Master e Rubi Evolução.

O relatório de análise do PQTA 2023⁵³⁸ demonstrou que 200 (duzentas) unidades notariais e registras participaram da premiação no último ano, sendo que 32% (trinta e dois por cento) participaram pela primeira vez. O número de participantes também é o maior desde a criação do prêmio, tendência positiva que indica que mais serventias estão empenhadas em adotar práticas que atendam aos critérios de qualidade exigidos pelo PQTA. Outro dado importante é que existiram representantes de 81,48% das unidades da federação (22 de 27), o que significa que os objetivos disseminados estão presentes em todas as regiões brasileiras.

Com o fito de ilustrar o alcance transformador da implementação de um Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ) no contexto do segmento, foram selecionados indicadores atinentes ao 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina⁵³⁹, o qual desde o ano de 2017 aplica os fundamentos do SGQ em seus processos e operação⁵⁴⁰.

Nessa esteira, foram observadas significativas evoluções nos indicadores de desempenho. O tempo médio de espera reduziu-se de 06 minutos e 26 segundos em 2017 para 01 minuto e 05 segundos em 2024. A satisfação dos usuários aumentou de uma média de 93% em 2017 para 99,7% em 2024. O tempo médio de registro foi reduzido de 5,3 dias em 2017 para 1,7 dias em 2024. Em termos de sustentabilidade, a quantidade de papel reciclado passou de 0kg em 2017 para 512kg em 2023. Além disso, as horas mensais dedicadas a treinamentos aumentaram de uma média de 1 hora e 32 minutos em 2017 para 12 horas e 30 minutos em 2024.

⁵³⁸ A análise PQTA 2023 encontra-se anexada à presente tese (**ANEXO D**).

⁵³⁹ A escolha da serventia se deu em razão da facilidade em obtenção dos dados, face à autora da tese ser a agente delegada desde o ano de 2017 e ter implementado o sistema de gestão da qualidade.

⁵⁴⁰ Em razão da aplicação do sistema de gestão, o 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina obteve diversas premiações e certificações, a saber: NBR 15.906/2010 desde 2018; Prêmio de Qualidade Total Anoreg, categoria Diamante, desde 2018; NBR ISO 9.001/2015 desde 2021; Cartório TOP ACBC Cert desde 2021; Prêmio 100RHs que Inspiram – Gupy Destaca em 2021 e 2022; Ranking Nacional de Qualidade Anoreg – 7º lugar nacional em 2022 e 2023; Selo Empresa Legal – GERAR Aprendiz – Fundação Roberto Marinho em 2022; e NBR ISO 37.001 e 37.301 em 2023, com certificação a partir de 2024.

Todos os indicadores cumprem rigorosos critérios de aferição, os quais são auditados anualmente para manutenção das certificações e premiações obtidas.

Ponto complementar no que tange à eficiência e eficácia aplicadas à atividade registral imobiliária diz respeito às estatísticas institucionais divulgadas em ambos os países, Brasil e Espanha. Tais estatísticas são referências importantes ao mercado imobiliário, além de servirem como instrumentos de apoio à tomada de decisões, tanto em âmbito público quanto privado.

Na Espanha, o portal registral destaca a Estadística Registral Inmobiliaria (ERI)⁵⁴¹, desenvolvida pelo Colégio de Registradores. De acordo com os documentos divulgados, a evolução do mercado imobiliário espanhol nas últimas três décadas elevou a importância dos bens imóveis, que representam a maior parte do patrimônio econômico das famílias e constituem mais da metade do saldo vivo de créditos concedidos por entidades financeiras em determinados períodos. A ERI visa fornecer informações confiáveis sobre o funcionamento do mercado imobiliário, atendendo a uma demanda significativa da sociedade espanhola.

A coleta de dados imobiliários para a criação da ERI é um processo sistemático que reúne informações sobre imóveis e hipotecas. Essa iniciativa resultou em uma vasta gama de indicadores relevantes, que são atualizados trimestral e anualmente. Entre as informações disponíveis na ERI, destacam-se o Índice de Preço de Venda de Imóveis Repetidos (IPVVR), o preço médio registrado de locais comerciais e áreas industriais, a quantidade e distribuição de compra e vendas de imóveis, a superfície média dos imóveis registrados, a nacionalidade dos compradores, o período médio de posse dos imóveis transferidos, e a distribuição do volume de novos créditos hipotecários.

Além disso, a ERI fornece dados sobre o montante e a duração dos novos créditos hipotecários contratados, taxas de juros, a relação da parcela mensal do crédito hipotecário com o custo salarial médio, e os níveis de inadimplência hipotecária.

⁵⁴¹ ESPAÑA. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. **Portal Estadístico Registral**. Disponível em: <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad>. Acesso em: 28 maio 2024.

No Brasil, a divulgação de informações estatísticas sobre o mercado imobiliário é realizada pelo Registro de Imóveis do Brasil⁵⁴², em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). De acordo com os informes, são apresentados diversos dados estatísticos, incluindo o total de transferências imobiliárias mensais, discriminadas por data do negócio jurídico e por data de registro, desde janeiro de 2012. Esses dados são segmentados por diferentes tipos de transações, como compra e venda, herança, legado, meação, partilha amigável ou litigiosa, adjudicação, dação em pagamento, doação, integralização de capital, permuta, cessão de direitos, arrematação em hasta pública, incorporação e loteamento, desapropriação, promessa de compra e venda, procuração em causa própria, promessa de cessão de direitos, dissolução de sociedade, distrato de negócio, doação em adiantamento da legítima, retorno de capital próprio e outros tipos de registro.

O portal brasileiro também divulga estatísticas atinentes à processos de extrajudicialização⁵⁴³, em especial consolidações e execuções de alienações fiduciárias e usucapiões extrajudiciais⁵⁴⁴.

⁵⁴² REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Informes Estatísticos do Registro de Imóveis**. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>. Acesso em: 28 maio 2024.

⁵⁴³ A extrajudicialização se refere ao deslocamento de certas atividades judiciais para o âmbito das serventias extrajudiciais (tabelionatos e registros), com o fito de simplificação, desburocratização e maior eficiência. No Brasil esse fenômeno vem em crescente desde a década de 90, com a implementação da execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia (Lei n. 9.514/1997), posteriormente através dos ritos de retificação extrajudicial de área (Lei n. 10.903/04), foi fortemente impulsionado pela Lei nº 11.441/2007, que permitiu a realização de inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais em tabelionatos, e mais recentemente com a usucapião extrajudicial (Código de Processo Civil) e os novos instrumentos de adjudicação compulsória extrajudicial e cancelamento administrativo de compromisso de compra e venda (Lei n. 14.382/22). Sobre o tema, Rafael Ricardo Gruber distingue extrajudicialização e desjudicialização estrita. A extrajudicialização transfere funções judiciais para a esfera extrajudicial, proporcionando maior segurança jurídica por envolver uma autoridade com fé pública. Já a desjudicialização estrita ocorre sem qualquer intervenção judicial, permitindo que atos sejam realizados por advogados ou terceiros, resultando em menor segurança jurídica. GRUBER, Rafael Ricardo. Desjudicialização: avanços, desafios e novas demandas. **Boletim IRIB em Revista**, n. 362, p. 146-160, dez. 2020. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/24153> Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁴⁴ Sobre o tema, Daiane Cristina dos Santos Jacques indica que “[...] é possível verificar algumas estatísticas que medem a eficiência da instituição no Brasil, como, por exemplo, a totalidade de registros de usucapião extrajudicial entre o período de 2017 a 2024, que somam 17.332 registros realizados; é neste ponto muito claro o movimento em direção à desjudicialização. Ao proceder os registros da usucapião na esfera extrajudicial, o sistema de registro de imóveis coopera para a regularização de propriedades sem a necessidade de movimentar a máquina do Judiciário, e confere a proteção do direito em velocidade e eficácia suficientes. As ações judiciais de usucapião são reconhecidas no meio forense por sua morosidade excessiva, de tramitação lenta e desestimulante aos solicitantes, ao ponto de as pessoas optarem em manter o imóvel na informalidade, ou seja, fora

A transparência proporcionada por essas estatísticas permite o acompanhamento das tendências do mercado imobiliário, o que reforça a confiança e a estabilidade no segmento. Além disso, constitui um importante instrumento para adoção de políticas públicas, o que reflete não apenas a eficiência das instituições, mas também a eficácia social. Adicionalmente, as estatísticas servem como veículo para a promoção da sustentabilidade, cujo delineamento no contexto desta pesquisa será detalhado a seguir.

4.1.3 Sustentabilidade

No arranjo de delimitação do Registro 4.0, a sustentabilidade tem enfoque importante, uma vez que a eficácia social que se almeja com a instituição impõe que se reconheça como objetivo e valor as múltiplas facetas do tema.

Nessa esteira, mais do que um termo claramente delineado, a perspectiva que se coloca da sustentabilidade é como uma nova cultura social e organizacional. Conforme assinalado por Leonardo Boff⁵⁴⁵, a sustentabilidade não se realiza de maneira automática, trata-se do resultado de um processo educativo⁵⁴⁶ pelo

do mercado. [...] O capital existe, porém não pode ser utilizado, pois está fora do sistema formal de propriedade. Sendo informal, não pode ser considerado um direito de propriedade seguro e jurídico, ou seja, não pode ser utilizado economicamente. No máximo, poderá ser negociado em mercado paralelo, carecendo de valor real em face da precariedade formal, e não podendo contribuir com a circulação de riquezas do país. A abertura via extrajudicial para o reconhecimento da usucapião é um grande avanço para o mercado imobiliário. A adoção, pelo ordenamento jurídico, de medidas e procedimentos jurídicos mais céleres é um meio para proporcionar ao público o acesso à Justiça de forma facilitada, sobretudo em situações em que não há litigiosidade entre os interessados. Assim, as serventias extrajudiciais desempenham um papel crucial na desjudicialização, facilitando o acesso à justiça e colaborando com o Estado na fiscalização de suas atividades.” JACQUES, Daiane Cristine dos Santos. **Segurança jurídica nas transações imobiliárias**: o registro de imóveis como ferramenta para o desenvolvimento nacional. Dissertação (Mestrado em Ciência Jurídica) – Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2024. p. 117-118.

⁵⁴⁵ BOFF, Leonardo. **Sustentabilidade**: o que é, o que não é. Petrópolis: Editora Vozes, 2016. p. 171.

⁵⁴⁶ Leonardo Boff elenca dez princípios norteadores para uma educação sustentável, são eles: Reconhecimento da Terra como Mãe: 1 - A Terra deve ser vista como uma entidade viva e mãe de todos (Magna Mater, Pachamama), um superorganismo chamado Gaia, como reconhecido pela ONU em 22 de abril de 2009. Ela é semelhante a uma nave espacial com recursos limitados. 2- Princípio da Religação: Todos os seres, especialmente os vivos, são interdependentes e refletem a vitalidade do sistema Terra. Isso implica que todos têm um destino compartilhado e comum. 3- Respeito aos Ciclos Naturais: A sustentabilidade global só pode ser assegurada através do respeito aos ciclos naturais, utilizando os recursos não renováveis de forma racional e permitindo que a natureza regenere os recursos renováveis, mantendo sempre a solidariedade intra e intergeracional. 4- Preservação da Biodiversidade: Valorizar e proteger a biodiversidade é fundamental, pois ela garante a sobrevivência de todas as formas de vida através da cooperação mútua. 5- Valorização das Diferenças Culturais: As diferenças culturais mostram a versatilidade da essência humana e nos enriquecem mutuamente, demonstrando que tudo no humano é complementar. 6- Ciência com

qual o ser humano e as instituições, por consequência, reconfiguram-se, em especial tendo em vista a solidariedade com as futuras gerações e a construção de uma democracia socioecológica.

No mesmo sentido, para Clóvis Demarchi⁵⁴⁷, a sustentabilidade refere-se à capacidade de organização da própria sociedade, o que “passa a transcender a mera proteção do meio natural para englobar vários fatores visando equilibrar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da natureza.”

Em acréscimo relevante, veja-se o encaminhamento de Paulo Cruz e Zenildo Bodnar a respeito da matéria:

A sustentabilidade importa em transformação social, sendo conceito integrador e unificante, isso implica na celebração da unidade homem/natureza, na origem e no destino comum. O que pressupõe um novo paradigma, portanto. Embora o conteúdo do princípio da sustentabilidade esteja historicamente direcionado às bases da produção nos modelos capitalistas liberais, esta noção deve ser ampliada para que os beneficiários do desenvolvimento sejam todos aqueles componentes bióticos e abióticos que garantirão a vida em plenitude, inclusive para as futuras gerações. A preocupação da geração atual não deve ser a de apenas garantir às futuras gerações a mesma quantidade de bens e recursos ambientais. A insuficiência deste objetivo é evidente. Isso porque o capitalismo sem controle e as precárias condições de vida de muitos seres humanos geraram um desenvolvimento historicamente insustentável e já levaram a atual geração a uma situação de crise pela clara limitação de muitos bens primordiais para a vida plena. Assim, é fundamental que toda a inteligência coletiva e que todo o conhecimento científico acumulado

Consciência: A ciência deve ser guiada por critérios éticos, garantindo que suas descobertas beneficiem a vida e a humanidade mais do que o lucro e os mercados. 7- Superar o Pensamento Único da Tecnociência: É essencial valorizar os saberes cotidianos, populares e das culturas originárias, pois eles ajudam na busca de soluções globais e reforçam a sustentabilidade geral. 8- Valorização do Pequeno e do Local: Reconhecer as potencialidades contidas em pequenas iniciativas e no que surge de baixo, pois elas podem conter soluções válidas universalmente. 9 - Equidade e Bem Comum: As conquistas humanas devem beneficiar a todos, não apenas a uma pequena porção da humanidade, centralizando a equidade e o bem comum. 10 - Resgate dos Direitos do Coração: É fundamental resgatar os afetos e a razão sensível e cordial, que foram negligenciados pelo racionalismo da Modernidade. Estes constituem a base para valores como respeito, colaboração, amor e entusiasmo, essenciais para as transformações. BOFF, Leonardo. **Sustentabilidade**: o que é, o que não é. p. 176-178.

⁵⁴⁷ DEMARCHI, Clovis. Sociedade Sustentável: a educação como instrumento de equilíbrio. In. CALGARO, Cleide; SOBRINHO, Liton Lanes Pilau; CRUZ, Paulo Márcio (Orgs.). **Constitucionalismo e Meio Ambiente**. Tomo 5. Porto Alegre: Editora Fi, 2021. p. 133.

estejam também a serviço da melhora das condições de toda a comunidade de vida futura e não apenas a serviço do ser humano.⁵⁴⁸

E tudo isso é permeado, conforme destaca Provin⁵⁴⁹, com o fato de que o conceito de sustentabilidade, outrora considerado uma preocupação temporária, evoluiu para um tema de urgência inegável, exigindo medidas racionais, interdisciplinares e colaborativas diante dos impactos do modelo de mercado atual.

Frisa-se que a sustentabilidade não é apenas um termo abstrato, como assevera Real Ferrer⁵⁵⁰: “Sin embargo, la Sostenibilidad es una noción positiva y altamente proactiva que supone la introducción de los cambios necesarios para que la sociedad planetaria, constituida por la Humanidad, sea capaz de perpetuarse indefinidamente en el tiempo.”

Portanto, urgem os novos alinhamentos institucionais para essa transformação paradigmática, a qual deve ser pensada considerando como referente as principais⁵⁵¹ dimensões da sustentabilidade: ambiental, econômica e social.

Ao se cuidar da sustentabilidade ambiental – também denominada de ecológica⁵⁵² – que tem sido o foco das preocupações globais da Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e o Desenvolvimento de 1972, enfatiza-se a

⁵⁴⁸ CRUZ, Paulo Márcio; BODNAR, Zenildo. **Globalização, transnacionalidade e sustentabilidade**. Itajaí: Univali, 2012. p. 51. Disponível em: <<http://www.univali.br/ppcj/ebook>>. Acesso em 29 mai. 2024.

⁵⁴⁹ PROVIN, Alan Felipe. **A sustentabilidade e a colisão de direitos fundamentais nas cidades**. Florianópolis: Editora Habitus, 2022. p. 110-114.

⁵⁵⁰ REAL FERRER, Gabriel. Sostenibilidad, transnacionalidad y transformaciones del Derecho. In: SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira (Orgs.). **Direito ambiental, transnacionalidade e sustentabilidade**. Dados eletrônicos. Itajaí: UNIVALI, 2013. p. 13.

⁵⁵¹ Ressalva-se que, de acordo com Clovis Demarchi, “Não há entendimento em relação a quantidade de dimensões que a sustentabilidade possui, mas a social, a econômica e a ambiental estão presentes em todas as propostas doutrinárias com relação as dimensões.” DEMARCHI, Clovis. Sociedade Sustentável: a educação como instrumento de equilíbrio. In: CALGARO, Cleide; SOBRINHO, Liton Lanes Pilau; CRUZ, Paulo Márcio (Orgs.). **Constitucionalismo e Meio Ambiente**. Tomo 5. Porto Alegre: Editora Fi, 2021. p. 134.

⁵⁵² ALVES, Jaime Leônidas Miranda; SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de. As multidimensões da sustentabilidade no caso Povos Kalifña e Lokono vs. Suriname. In: GARCIA, Denise Schmidt Siqueira; PIFFER, Carla; DANIELI, Adilor (Orgs.). **Debates sobre sustentabilidade e governança ambiental** [recurso eletrônico]. Itajaí: Ed. da Univali, 2021, p. 278. Disponível em: <https://www.univali.br/vida-no-campus/editora-univali/e-books/Documents/ecjs/E-BOOK%202021%20-%20DEBATES%20SOBRE%20SUSTENTABILIDADE%20E%20GOVERNAN%C3%87A%20AMBIENTAL.pdf>. Acesso em: 29 mai. 2024.

proteção direta do planeta e de seus recursos, ou seja, o cuidado com a Terra. A dimensão econômica⁵⁵³ da sustentabilidade envolve, por sua vez, a alocação eficiente e a gestão de recursos, visando um equilíbrio entre a geração de riqueza e a distribuição justa e equitativa dessa riqueza.

Na dimensão social⁵⁵⁴, a sustentabilidade é interpretada como o desenvolvimento de uma sociedade mais justa e igualitária, respeitando a diversidade cultural e os direitos humanos, e buscando reduzir as desigualdades sociais.

Em que pese as suas múltiplas facetas, a sustentabilidade deve ser perseguida levando em conta a integridade ecológica⁵⁵⁵, ou seja, que cada aspecto é indissociável e complementar entre si. A negligência em qualquer uma dessas áreas resulta em insustentabilidade, ameaçando o progresso e a sobrevivência da humanidade. Cada dimensão não só apresenta riscos específicos, mas também oferece oportunidades, que devem ser exploradas de maneira conjunta e harmoniosa.

Nessa esteira, o registro imobiliário se apresenta como instituição garante do triplo aspecto dimensional da sustentabilidade, seja através da concentração da informação no fôlio, seja através da publicidade das onerações e restrições, seja através da política urbanista e regularização fundiária, como será visto em tópico próprio a respeito da implementação do tema.

⁵⁵³ Nas palavras de Clovis Demarchi: “A dimensão econômica está relacionada com o equilíbrio entre a produção e o consumo. Está relacionada a forma de se trabalhar esta relação pois o meio ambiente não pode ser pensado e utilizado como sendo inesgotável. A sustentabilidade econômica se concretizará quando for alcançada a adequada relação entre a utilização dos recursos naturais e a produção e circulação de riquezas.” DEMARCHI, Clovis. Sociedade Sustentável: a educação como instrumento de equilíbrio. In. CALGARO, Cleide; SOBRINHO, Liton Lanes Pilau; CRUZ, Paulo Márcio (Orgs.). **Constitucionalismo e Meio Ambiente**. Tomo 5. Porto Alegre: Editora Fi, 2021. p. 135.

⁵⁵⁴ Sobre o tema: GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; GARCIA, Heloíse Siqueira. Dimensão social do princípio da sustentabilidade: Uma análise do mínimo existencial ecológico. In. SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de; GARCIA, Heloíse Siqueira. (orgs.). **Lineamentos sobre sustentabilidade segundo Gabriel Real Ferrer**. Dados eletrônicos. Itajaí: UNIVALI, 2014.

⁵⁵⁵ ALVES, Jaime Leônidas Miranda; SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de. As multidimensões da sustentabilidade no caso Povos Kalina e Lokono vs. Suriname. In: GRACIA, Denise Schmidt Siqueira; PIFFER, Carla; DANIELI, Adilor (Orgs.). **Debates sobre sustentabilidade e governança ambiental**. Itajaí: Ed. da Univali, 2021, p. 278.

Em continuidade ao novo arquétipo registral 4.0, tratar-se-á a seguir dos novos parâmetros de acessibilidade de serviços na atualidade, o que compreende o registro eletrônico, em integração tecnológica⁵⁵⁶ com a sustentabilidade.

4.2 PARÂMETROS PARA ACESSIBILIDADE DO SERVIÇO NA CONTEMPORANEIDADE E O REGISTRO ELETRÔNICO

Na contemporaneidade, quando as experiências dos usuários e os serviços baseados em dados desempenham um papel central, o registro imobiliário também deve se adaptar às novas formas de colaboração e inovação. A velocidade das mudanças tecnológicas exige que tanto as instituições estabelecidas quanto as novas iniciativas repensem seus modelos operacionais para atender às crescentes demandas de acessibilidade e eficiência.

Esses diferentes impactos impõem a necessidade de repensar os modelos operacionais no âmbito registral imobiliário. A digitalização e a quarta revolução industrial introduziram plataformas globais que transformam a maneira como os serviços são oferecidos, mudando o foco da venda de produtos para a entrega de serviços através de plataformas digitais. Esse modelo não apenas aumenta a eficiência, mas também promove a transparência e a sustentabilidade.

No contexto registral, essa mudança é evidenciada pela crescente implementação de registros eletrônicos. Os padrões de acessibilidade, portanto, não se limitam apenas à digitalização dos registros, mas também envolvem a criação de plataformas integradas que facilitam o acesso aos serviços, promovendo uma interação mais fluida e eficiente entre os usuários e o sistema.

A transformação digital do segmento também requer investimentos significativos em segurança cibernética⁵⁵⁷, para prevenir interrupções causadas por

⁵⁵⁶ Gabriel Ferrer explica: “O conceito de sustentabilidade é abrangente e inclui uma dimensão tecnológica, particularmente com relação ao papel que as tecnologias emergentes, como a Inteligência Artificial, podem desempenhar em sua promoção. Assim, existe uma interação significativa entre sustentabilidade e inteligência artificial, sendo que a última pode ser essencial para fomentar a primeira.” FERRER, Gabriel Real. Calidad de vida, medio ambiente, sostenibilidad y ciudadanía. ¿Construimos juntos el futuro? **Revista Novos Estudos Jurídicos**. Itajaí, v. 17, n. 3, 2012. Disponível em: <https://siaiweb06.univali.br/seer/index.php/nej/article/view/4202>. Acesso em: 23 mai. 2024.

⁵⁵⁷ No Brasil, a Corregedoria Nacional de Justiça regulamenta padrões mínimos de tecnologia da informação para assegurar a segurança, integridade e disponibilidade dos dados nos serviços notariais e de registro, conforme o Provimento nº 74 de 31 de julho de 2018. A norma estabelece que

ciberataques, bem como aplicações que estejam em consonância com as políticas de proteção de dados⁵⁵⁸ aplicáveis nos respectivos países.

Além disso, a adaptação a esses novos modelos operacionais demanda uma força de trabalho qualificada, capaz de lidar com as tecnologias emergentes e a análise de dados em tempo real. A evolução cultural dentro das instituições de registro de propriedades é fundamental para aproveitar as oportunidades oferecidas pela digitalização e garantir que o serviço se torne mais acessível e eficiente.

Neste cenário, analisa-se a implementação e os desafios do registro eletrônico no Brasil e na Espanha, com a identificação das áreas de melhoria e a

os serviços notariais e de registro devem adotar políticas de segurança da informação que garantam a confidencialidade, disponibilidade, autenticidade e integridade dos dados, além de mecanismos preventivos de controle físico e lógico (Provimento nº 74/2018, art. 2º). Entre as exigências, destaca-se a necessidade de um plano de continuidade de negócios e de normas de interoperabilidade, legibilidade e recuperação a longo prazo (Provimento nº 74/2018, art. 2º, parágrafo único). Ademais, todos os livros e atos eletrônicos devem ser arquivados de forma segura, com backups realizados em intervalos não superiores a 24 horas e armazenados tanto em mídia eletrônica quanto em serviços de cópia de segurança na internet (Provimento nº 74/2018, art. 3º). O Provimento nº 74/2018 também estabelece a necessidade de autenticação por certificação digital ou biometria para todos os envolvidos nos serviços notariais e de registro, além de trilhas de auditoria para identificação de responsáveis por atos e suas modificações (Provimento nº 74/2018, arts. 4º e 5º). Todos os componentes de software devem estar devidamente licenciados, podendo ser de código aberto ou livre distribuição, e os serviços devem adotar padrões mínimos específicos para continuidade do serviço em caso de sucessão (Provimento nº 74/2018, arts. 6º e 7º). BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n.º 74, de 31 de julho de 2018**. Dispõe sobre os padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2637>. Acesso em: 10 jun. 2024.

⁵⁵⁸ A proteção de dados pessoais é abordada no Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, nos artigos 79 e seguintes, estabelecendo que os responsáveis pelas serventias extrajudiciais devem atender às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) (Lei n. 13.709/2018), obedecendo a seus fundamentos, princípios e obrigações concernentes à governança do tratamento de dados pessoais. De acordo com o artigo 80, o tratamento de dados pessoais deve atender à finalidade da prestação do serviço, à persecução do interesse público e aos objetivos de executar competências legais e normativas dos serviços públicos delegados. É determinado no artigo 84 da norma que na implementação dos procedimentos de tratamento de dados, o responsável pela serventia deve classificá-la acordo com o porte e adotar medidas proporcionais à capacidade econômica e financeira, incluindo a nomeação de encarregado pela proteção de dados, mapeamento das atividades de tratamento, elaboração de relatório de impacto, implementação de políticas de segurança da informação e de privacidade, e a realização de treinamentos. Finalmente, o artigo 90 impõe a necessidade de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados e situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou tratamento inadequado. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial**: Da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Brasília: CNJ, 2023. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6b-31-08-2023-1.pdf>>. Acesso em: 05 abril de 2024.

propositura de soluções inovadoras para garantir que os serviços sejam acessíveis, eficientes e seguros na era digital.

Em primeiro plano, trata-se de momento paradigmático no Brasil e Espanha para a consecução do registro eletrônico; veja-se a recente lei federal brasileira nº 14.382/22⁵⁵⁹, que criou o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), e a lei nº 11/2023⁵⁶⁰, com vigência em maio de 2024 na Espanha, a qual alterou substancialmente o modelo registral de presencial para telemático.

O registro eletrônico será muito mais que uma interface de aplicação com os usuários, envolve medidas relativas à digitalização de acervos, a integração de sistemas, o uso de ferramentas como *blockchain* e a implementação de inteligência artificial para agilizar e tornar mais seguros os processos, permitindo inclusive a definição de modelo “molecularizado”, com organização de cada uma das portas dos componentes para que sejam dispostos em dados estruturados⁵⁶¹.

Em amplos aspectos, veja-se que o modelo do registro eletrônico suplanta alguns desafios no que tange, por exemplo, à metodologia de extratos para a inscrição e eventual comprometimento da qualificação jurídica atrelada.

Ao comentar o dispositivo autorizativo na legislação brasileira⁵⁶², Brandelli⁵⁶³ adverte que a qualificação registral será feita com base nos elementos do extrato, e não do documento jurídico completo, tornando o processo mais limitado e

⁵⁵⁹ BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp). Brasília, DF, 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/14382.htm. Acesso em: 07 fev. 2024.

⁵⁶⁰ ESPAÑA. **Ley nº 11, de 8 de mayo de 2023**. Trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. Disponível em: <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/08/11/con>. Acesso em: 07 fev. 2024.

⁵⁶¹ Neste sentido: FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MIRON, Rafael Brum. O Registro Eletrônico de Imóveis e o Combate à Criminalidade. In: GALHARDO, Flaviano et. al. (Coord.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 171-195 e BRANDELLI, Leonardo. Inteligência artificial e o Registro de Imóveis. In: GALHARDO, Flaviano et. al. (Coord.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 384

⁵⁶² Artigo 6º da Lei n. 14.382/22. BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/14382.htm. Acesso em: 15 jan.2024

⁵⁶³ CASSETTARI, Christiano; BRANDELLI, Leonardo. **Comentários à Lei do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 9-13.

potencialmente menos seguro, uma vez que a análise do título realizada apenas no extrato pode omitir certos aspectos jurídicos importantes que não estão incluídos nele, levando a uma possível não publicidade de situações relevantes, de forma que a regulamentação cuidadosa por parte da Corregedoria Nacional de Justiça e a adaptação da jurisprudência serão cruciais para minimizar inconveniências⁵⁶⁴.

Portanto, o registro eletrônico longe de apenas ser oásis de oportunidades, também enfrenta provações, as quais devem ser objeto de análises detidas, em especial por parte da própria instituição e agentes reguladores.

No que concerne ao Brasil, a evolução do registro eletrônico é delineada por uma série de marcos legislativos e normativos destinados a modernizar e digitalizar os serviços. O início dessa transformação pode ser identificado com a edição da Lei nº 11.977/2009⁵⁶⁵, que, ao criar o “Programa Minha Casa, Minha Vida” e tratar da regularização fundiária de assentamentos urbanos, em seu artigo 37, previu a instituição do sistema, o qual foi posteriormente regulamentado pelo Provimento nº 47/2015 da Corregedoria Nacional de Justiça⁵⁶⁶, em aplicação inicialmente destinada à centralização de serviços por entidades estaduais de classe.

A consolidação do registro eletrônico ocorreu com a Lei nº 13.465/2017⁵⁶⁷, que estabeleceu que o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) seria implementado e operado nacionalmente pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR). O ONR é uma entidade de direito

⁵⁶⁴ A título de complemento, é imperioso compreender que embora a utilização de extratos eletrônicos possa agilizar o processo de registro, ela também coloca em risco a extensão da qualificação registral e, conseqüentemente, a integridade do sistema registral, aumentando a insegurança jurídica e os custos de transação, sendo essencial buscar um equilíbrio cuidadoso entre facilitar o registro eletrônico e manter a segurança e a integridade do sistema registral com fórmulas adequadas.

⁵⁶⁵ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 22 abr. 2024

⁵⁶⁶ BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento n. 47, de 19 de junho de 2015**. Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2510>. Acesso em: 22 abr. 2024

⁵⁶⁷ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...] e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 22 abr. 2024

privado, sem fins lucrativos⁵⁶⁸, regulada pela Corregedoria Nacional de Justiça, que editou o Provimento nº 89/2019⁵⁶⁹ para tratar da matéria.

Conforme exposto por Sergio Jacomino⁵⁷⁰, o registro eletrônico de imóveis no Brasil representa a realização de um projeto que teve início há mais de duas décadas, surgindo no âmbito da comunidade dos registradores imobiliários do país. Essa concepção foi consolidada com os estudos conduzidos entre 2010 e 2012 no Conselho Nacional de Justiça, culminando na Recomendação CNJ nº 14/2014, que abordou a divulgação dos resultados dos estudos voltados para a definição do modelo digital de implementação do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI). Segundo o autor, a cronologia desse processo pode ser traçada desde 1996, quando o tema “informatização do sistema registral” foi debatido durante o XXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Por sua vez, outro marco do tema é indicado na publicação oficial do ONR na rede mundial de computadores⁵⁷¹, a qual menciona que a ideia de prestação de serviços de Registro de Imóveis com a utilização de recursos de processamento de dados – à época denominados “meios telemáticos” – foi inicialmente proposta por Elvino Silva Filho⁵⁷², registrador de imóveis brasileiro. Elvino Silva Filho, no contexto

⁵⁶⁸ O ONR é financiado pelos registradores imobiliários, através de um fundo criado pelo artigo 23 da Lei n. 14.118/2021, que acrescentou o §9º ao artigo 76 da Lei 13.465/2017. Denomina-se Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis – FIC/SREI, de acordo com o Provimento n. 115/2021 da Corregedoria Nacional de Justiça. Conforme artigo 3º, § 2º do ato normativo: “A cota de participação corresponde a 0,8% (oito décimos por cento) dos emolumentos brutos percebidos pelos atos praticados no serviço do registro de imóveis da respectiva serventia.” BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 115, de 24 de março de 2021**. Institui a receita do fundo para implementação e custeio do SREI, estabelece a forma do seu recolhimento pelas serventias do serviço de registro de imóveis, e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original21190220210326605e4fc6156d6.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁶⁹ BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2024

⁵⁷⁰ JACOMINO, Sérgio. **ONR – Operador Nacional do Registro de Imóveis eletrônico**. Círculo Registral Imobiliário. 2017. Disponível em: <https://circuloregistr.com.br/2017/01/16/onr-2/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁷¹ ONR - Operador Nacional do Registro de Imóveis Eletrônico. **O Registro de Imóveis Eletrônico**. Disponível em: <https://onr.org.br/registro-de-imoveis-eletronico/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁷² SILVA FILHO. Elvino. A unidade imóvel e a mecanização dos registros no Brasil. **Revista de Derecho Registral**, Buenos Aires, n. 5, 1976, p. 93; SILVA FILHO. Elvino. A unidade imóvel e a mecanização dos registros no Brasil. **Revista dos Tribunais**, ano 64, vol. 477, p. 34-45, jul. 1975.

da modernização dos registros de imóveis, apresentou, no II Congresso Internacional de Derecho Registral, realizado em Madri em 1974⁵⁷³, sua visão sobre a utilização de computadores para a mecanização dos registros. Silva Filho defendia que a

Disponível em <https://cartorios.org/wp-content/uploads/2018/09/1975-477-RT.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁷³ De acordo com Sergio Jacomino, ainda em 1972 Elvino Silva Filho já tratava do tema durante o 1º Congresso Internacional de Direito Registral, evento no qual foram aprovadas as seguintes conclusões propostas: I) A mecanização – meios instrumentais simples – deve estar sempre subordinada aos princípios substantivos e aos propósitos essenciais do sistema de registro; II) O grau de mecanização a ser alcançado também é condicionado pelas peculiaridades legais e pelas circunstâncias geopolíticas e socioeconômicas de cada país; III) Os órgãos competentes de cada país, neste particular campo de direito, estudarão e implementarão, nos Registros da Propriedade, as modernas técnicas de racionalização do trabalho administrativo e mecanização; IV) Considerando a natureza jurídica da registo, seus fins de autenticação dimanam unicamente do processo documentário, cuja elaboração é exclusiva de quem expede o documento inscritevel de um lado e, por outro, de quem, no exercício da função registral, redige e prática assento. Do exposto, resulta que não é suficiente, do ponto de vista do seu valor legal, o simples armazenamento de informações em um suporte material como o cibernético, senão que é indispensável, em contraste, a constância formal, redigida e firmada pelo registrador; V) A mecanização não pode limitar o nascimento de novas figuras jurídicas que devem ter acesso ao Registro ou obrigar o uso de modelos para contratação; VI) Deve adotar-se como base para o registro da unidade imobiliária e sua manifestação formal por meio do fôlio ou ficha real que facilita a vinculação com o cadastro e o uso de procedimentos técnicos de registo compatíveis com a segurança jurídica e de celeridade que reclama o tráfego [jurídico] contemporâneo; VII) Não devem ser incluído no fôlio real, atos ou cláusulas de conteúdo puramente pessoal ou que não tenham transcendência real, sem prejuízo de sua correlação com assentos que são praticados separadamente; VIII) Considera-se aconselhável utilizar a técnica de fôlios móveis como elemento de suporte do registro em substituição a livros encadernados ou protocolos; IX) O acesso às informações registradas devem se dar por meio de índices auxiliares mecanizados e atualizados de bens e pessoas a permitir a sua localização tanto pelos dados identificadores do imóvel como pelo nome do titular do direito inscrito; X) Recomenda-se o uso de microfilmagem e, em geral, de qualquer procedimento de segurança a fim de facilitar a reconstrução total ou parcial do Registro e a conservação de documentos e livros antigos que devam ser arquivados; XI) A legislação que disponha sobre o funcionamento dos Registros deverá prever os seguintes aspectos fundamentais: a) requisitos e condições pessoais dos registradores que assegurem a sua formação ética, jurídica e técnica para o exercício das suas funções, incluindo a exigência de título universitário que o habilite para o desempenho de atividades e funções jurídicas e acesso ao cargo mediante um adequado sistema de concursos públicos e avaliação de antecedentes, além da inamovibilidade garantida enquanto perdurar sua boa conduta. b) Os recursos econômicos e financeiros dos cartórios e sua administração autárquica, mediante taxas, emolumentos ou honorários que permitam o cumprimento de suas finalidades específicas, com pessoal devidamente remunerado; XII) Recomenda-se a realização de cursos e seminários sobre Direito Registral e Técnica de Registro para o pessoal de registro; XIII) É necessário estabelecer normas legais que regulem o relacionamento entre registros imobiliários e organismos cadastrais que preservem suas respectivas autonomias funcionais, que estabeleçam a devida coordenação e eliminem subordinações e interdependências; XIV) As modernas técnicas de registro devem ser usadas como um meio de assegurar não somente os legítimos direitos privados e a segurança e agilidade do tráfego jurídico-imobiliário, mas também a efetiva função social da propriedade e a melhor distribuição da riqueza, a factibilidade de programas massivos de titulação de terras, estatísticas que proporcionem aos governos o conhecimento da realidade imobiliária e sejam úteis para o planejamento econômico e provejam um controle adequado do cumprimento das leis de interesse social relacionadas à riqueza imobiliária. CINDER, Elvino Silva Filho. **SREI: vésperas do registro eletrônico**. Círculo Registral Imobiliário. Publicado em: 26 set. 2018. Disponível em: <https://circuloregistro.com.br/2018/09/26/srei-vesperas-do-registro-eletronico/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

informatização permitiria maior eficiência na prestação dos serviços registrais, proporcionando informações precisas sobre os imóveis e seus titulares.

Cita-se ainda que, na década de 1980, a ideia de informatização ganhou força, com a apresentação do opúsculo “A Informática no Registro Público”⁵⁷⁴, pelo registrador Antônio Carlos Carvalhaes, durante o X Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

A partir de então, houve um prolongado intervalo para a concretização do proposto, com ações graduais específicas em âmbito local ou estadual. Ressalta-se que, muito embora a edição da Lei nº 11.977 em 2009, a qual fixou o prazo de 5 anos para implementação do registro eletrônico em seu artigo 39, ainda houve um significativo período de espera para a efetivação do sistema no país, devido à necessidade de definição do agente central desse processo, uma vez que existia um encaminhamento progressivo⁵⁷⁵ com as associações estaduais, o qual oferecia capilaridade e foi inclusive chancelado pelo Conselho Nacional de Justiça⁵⁷⁶, mas que careceria de uniformização nacional.

⁵⁷⁴ **BOLETIM DO IRIB EM REVISTA**. Edição nº 350. São Paulo: IRIB, setembro 2014, p. 83. Disponível em: <https://irib.org.br/app/webroot/publicacoes/revista350/pdf.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁷⁵ Consoante sítio eletrônico do ONR, as primeiras iniciativas eletrônicas no âmbito registral imobiliário no Brasil se deram com a Associação dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo: “O primeiro passo prático de aplicação decorreu de solicitação do Ministério Público do Estado de São Paulo (MPSP) à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para acesso às bases de dados dos Indicadores Pessoais das dezoito serventias de registro de imóveis de São Paulo, Capital, cuja solicitação recebeu de plano o deferimento do Corregedor-Geral da Justiça. Essa solicitação deu origem ao Pedido de Providências n. 583.00.2002.112/53-8/000000-000, da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital, que por sua vez encarregou a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) para viabilizar o deferido. Na época, travou-se denso debate entre os registradores da Capital sobre a possibilidade ou não de acesso de terceiros às bases de dados dos Indicadores das Serventias. Prevaleceu entendimento de maioria sobre a possibilidade acesso identificado por Certificado Digital, que seria emitido pela ARISP (MP 2.200-2/2001, art. 10, § 2º), às bases de dados das serventias, por meio de filtro compostos pelos números dos CPFs e CNPJs dos titulares de domínio, que passou a ser chamado de Banco de Dados Light (BDL). A opção por esse modelo deu azo à eleição de Flauzilino Araújo dos Santos para o cargo de Presidente da ARISP no ano de 2005, cuja gestão perdurou até o ano de 2015, tendo sido implantados: (1) Banco de Dados Light – BDL, (2) pesquisa para localização de imóveis, (3) certidão digital, (4) visualização de matrícula, (5) Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), (6) Serviço Eletrônico de Intimações e Consolidação da Propriedade Fiduciária – SEIC, (7) Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online), (8) Monitor Registral, (9) Repositório Confiável de Documento Eletrônico – RCDE, (10) Acompanhamento Registral Online, (11) Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, e (12) Assinador Digital Registral.” ONR - Operador Nacional do Registro de Imóveis Eletrônico. **O Registro de Imóveis Eletrônico**. Disponível em: <https://onr.org.br/registro-de-imoveis-eletronico/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁷⁶ O já citado Provimento n. 47/2015 da Corregedoria Nacional de Justiça. BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento n. 47, de 19 de junho de 2015**. Estabelece diretrizes gerais para o

Conforme já exposto, a solução encontrada foi a criação por lei de um organismo integrado por todos os oficiais de registro de imóveis do país, o qual é regulado, normatizado e fiscalizado pelo Poder Judiciário, através da Corregedoria Nacional de Justiça, em atendimento à conformação constitucional⁵⁷⁷ da matéria.

No contexto espanhol, o ponto de partida significativo para a modernização dos registros imobiliários foi a promulgação da Lei 24/2001, de 27 de dezembro, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social⁵⁷⁸. O diploma introduziu a possibilidade de utilização de meios eletrônicos para a prática de atos registrares, desde a própria apresentação da solicitação até mesmo a expedição da certificação.

A continuidade desse processo ocorreu com a Lei 24/2005⁵⁷⁹, de 18 de novembro, que abordou a implementação de tecnologias de informação nos registros de imóveis, mercantis e de bens móveis. Esta lei estabeleceu que os registros deveriam ser mantidos em suporte eletrônico, utilizando sistemas informáticos compatíveis com a assinatura eletrônica dos registradores. A compatibilidade entre a assinatura manuscrita e a assinatura eletrônica foi regulamentada, permitindo que os assentos do registro fossem autorizados eletronicamente e, posteriormente, transferidos para suporte em papel com um código de verificação correspondente.

Ao discorrer sobre o tema, o registrador Javier Gómez Gállego elucidou que a lei determinou que os registradores:

[...] possuirão sistemas telemáticos obrigatórios para a emissão, transmissão, comunicação e recepção de informação e que o Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantil da Espanha possuirá redes telemáticas privadas que deverão garantir uma interconexão segura por procedimentos exclusivos cujos parâmetros e

sistema de registro eletrônico de imóveis. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2510>. Acesso em: 22 abr. 2024.

⁵⁷⁷ Artigo 103-B e 236 da Constituição Federal do Brasil. BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan.2024

⁵⁷⁸ ESPAÑA. **Ley n. 24, de 27 de diciembre 2001**. Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2001-24965>. Acesso em: 03 jun. 2024

⁵⁷⁹ ESPAÑA. **Ley n. 24, de 18 de noviembre 2005**. Reformas para el impulso a la productividad. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2005-19005> Acesso em: 03 jun. 2024.

características técnicas sejam geridos pela referida organização empresarial, sendo todos os registradores obrigados a aderirem à referida rede telemática.⁵⁸⁰

No que tange ao acesso de informações à base registral através da rede mundial de computadores, o marco normativo é ainda anterior. Trata-se do Real Decreto 430⁵⁸¹, de 30 de março de 1990, o qual modificou o Regulamento Hipotecário estabelecendo a edição de Índice Geral Informatizado, cuja gestão está a cargo do Colégio de Registradores, consoante artigo 398.C do Regulamento⁵⁸². De acordo com Javier Gómez Gálligo⁵⁸³, a partir da autorização normativa foi possível o implemento da tecnologia denominada Ficheiro de Localização de Propriedade Imobiliária (FLOTI)⁵⁸⁴.

Em que pese o esforço histórico da temática, foi a recente Lei 11/2023⁵⁸⁵, que transpõe a Diretiva (UE) 2019/1151 relativa à utilização de ferramentas e processos digitais no direito das sociedades, o marco legislativo transformador no aspecto digital do segmento na Espanha.

De acordo com Garcia⁵⁸⁶, a partir da vigência da chamada Lei da Digitalização, é implantado o Registro Eletrônico, abandonando-se a manutenção do registro em papel, embora se preserve o valor dos livros e assentos antigos.

⁵⁸⁰ GÁLLIGO, Javier Gómez. Registro de Imóveis e Internet. In. GALHARDO, Flaviano et. al. (Coord.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 250.

⁵⁸¹ ESPAÑA. **Real Decreto n. 430, de 30 de marzo de 1990**. Modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1990-8300>. Acesso em: 03 jun. 2024

⁵⁸² ESPAÑA. **Decreto de 14 de febrero de 1947**. Aprueba el Reglamento Hipotecario. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>. Acesso em: 22 abr. 2024.

⁵⁸³ GÁLLIGO, Javier Gómez. Registro de Imóveis e Internet. In. GALHARDO, Flaviano et. al. (Coord.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 250.

⁵⁸⁴ ESPAÑA. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. **Sede Electrónica de los Registradores**. Disponível em: <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/home>. Acesso em: 03 jun. 2024..

⁵⁸⁵ ESPAÑA. **Ley n. 11, de 8 de mayo de 2023**. Trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. Disponível em: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-11022. Acesso em: 22 abr. 2024.

⁵⁸⁶ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 1977.

Para exemplificação do caráter disruptivo da nova sistemática, veja-se que foi objeto de dispositivo expresse⁵⁸⁷ o caráter excepcional, com comprovação de impossibilidade técnica de uso da via eletrônica, das prenotações a partir de telefax, uma vez que se tratava ainda na atualidade de meio corriqueiro para acesso aos registros das propriedades por notários e demais interessados.

Com o propósito de implementação e interoperabilidade, em 7 de julho de 2023, a Direção-Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública aprovou quatro resoluções sobre o tema⁵⁸⁸: 1) Calendário de Implantação – a resolução estabeleceu o calendário de implementação dos novos sistemas eletrônicos, conforme previsto na disposição adicional quinta da Lei 11/2023; 2) Formato de Documentos – definiu os formatos para os documentos registrais eletrônicos, garantindo que os registros sigam um modelo semântico comum e interoperável; 3) Campos Obrigatórios da Base de Dados - especificou os campos que devem ser obrigatoriamente preenchidos nas bases de dados auxiliares dos registros, conforme o artigo 242 da Lei Hipotecária; 4) Arquivo Estruturado - regulamentou os campos que devem ser incluídos no arquivo estruturado que acompanha a apresentação telemática de documentos públicos notariais, conforme os artigos 251 e 252⁵⁸⁹ da Lei Hipotecária.

⁵⁸⁷ Segundo artigo 252.3 da Lei Hipotecária: “Los documentos solamente podrán presentarse por telefax en caso justificado de imposibilidad técnica para ser presentados electrónicamente y se asentarán en el Diario de conformidad con la regla general a excepción de los que se reciban fuera de las horas de oficina que se asentarán en el día hábil siguiente, en el momento de la apertura del Diario y tras todos los presentados electrónicamente conforme a la regla 2.ª del apartado anterior, y atendiendo al orden riguroso de recepción por telefax. En caso de presentación por telefax el asiento de presentación caducará si en el plazo de diez días hábiles siguientes no se presenta en el Registro el título original o su copia autorizada, salvo que el documento presentado estuviera dotado de código electrónico de verificación y fuera posible comprobar su integridad y veracidad.” ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁸⁸ ESPAÑA. **Resolución de 7 de julio de 2023**. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, aprueba el calendario de implantación de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales. Disponível em: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-18463. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁸⁹ Garcia Garcia, ao comentar o dispositivo, leciona que, de modo geral, são estabelecidos dois requisitos principais: 1.º) O documento deve ser apresentado em um formato de linguagem natural que seja legível para o ser humano. 2.º) O documento deve ser acompanhado ou incluído em um arquivo eletrônico estruturado, que deve ser previamente verificado pelo registrador. Esse arquivo tem um caráter auxiliar para a qualificação registral, prevalecendo, em caso de discordância, o documento legível apresentado. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 2013-2014.

Diante do cenário atualizado narrado, vejamos quais são as aplicações disponíveis aos usuários dos serviços no âmbito digital registral imobiliário em cada um dos países.

No Brasil, a plataforma do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)⁵⁹⁰ integra todos as unidades de registro imobiliário e disponibiliza os seguintes serviços:

- 1) Visualização de Matrículas – permite a consulta eletrônica da matrícula de um imóvel, proporcionando acesso rápido e seguro às informações registradas;
- 2) Emissão de Certidões – gera certidões digitais com validade jurídica, facilitando a obtenção de documentos oficiais de forma remota;
- 3) Pesquisa de Bens – ferramenta que possibilita a busca de informações sobre bens imóveis utilizando CPF ou CNPJ, auxiliando na identificação de propriedades e seus respectivos proprietários;
- 4) E-Protocolo – sistema eletrônico para a protocolização de documentos, permitindo a submissão de títulos digitais diretamente ao registro de imóveis competente;
- 5) Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos – ambiente seguro para armazenamento e gerenciamento de documentos eletrônicos, garantindo sua integridade e acessibilidade;
- 6) Acompanhamento Registral – serviço que permite o monitoramento do andamento de processos e solicitações de registro, oferecendo transparência e eficiência ao usuário;
- 7) Monitor Registral – ferramenta de vigilância contínua das matrículas imobiliárias, alertando sobre quaisquer alterações ou averbações realizadas.

⁵⁹⁰ ONR. **Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)**. Disponível em: <https://registradores.onr.org.br/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

- 8) Validação de Certidões – proporciona a verificação da autenticidade de certidões digitais emitidas, assegurando sua validade jurídica;
- 9) Intimação e Consolidação de Propriedade – facilita a comunicação entre o registro de imóveis e os interessados em processos de consolidação de propriedade fiduciária, promovendo maior agilidade e segurança;
- 10) Plataforma de Regularização Fundiária – ambiente destinado ao apoio em processos de regularização fundiária, disponibilizando ferramentas e informações essenciais sobre o processo.

Além dos serviços acessíveis ao público geral, o SAEC também disponibiliza funcionalidades específicas para órgãos públicos, incluindo:

- 1) Ofício Eletrônico – plataforma para a troca segura de informações e documentos entre os registros de imóveis e os órgãos públicos, facilitando procedimentos administrativos e judiciais;
- 2) Penhora Online – sistema integrado que permite a realização de penhoras de imóveis de forma eletrônica, agilizando processos judiciais;
- 3) Indisponibilidade de Bens – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) que recepciona e distribui ordens de indisponibilidade de imóveis emitidas pelo Poder Público, garantindo a execução eficiente dessas determinações.

Ademais, em atendimento às solicitações de informações, a executiva do ONR respondeu⁵⁹¹ que estão em operação também os seguintes projetos: Correição Online; Programa Gerador e Validador do Código Nacional de Matrículas (PGV-CNM); Aplicativo SAEC para dispositivos móveis; Assinador Web; Assinador Digital ONR; Portal de Assinaturas e Digitalização; Autoridade de Carimbo de Tempo (ACT/ONR); Utilização da Assinatura Eletrônica GOV.BR; Utilização do Sistema de

⁵⁹¹ O questionário e as respostas fornecidas pelo ONR encontram-se no **ANEXO E**.

Autenticação Eletrônica do Registro Civil – IdRC; e Integração com o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp).

De especial relevo há, ainda, o Mapa do Registro de Imóveis do Brasil⁵⁹², que se trata de ferramenta desenvolvida para aumentar a transparência e acessibilidade das informações relacionadas às movimentações imobiliárias em diferentes regiões do país, considerando a continentalidade geográfica. O recurso integra diversos dados úteis para agentes do mercado imobiliário, como: 1) Últimas Vendas – informações sobre as transações imobiliárias mais recentes, incluindo detalhes sobre o valor das transações; 2) Número da Matrícula da Propriedade – permite a identificação específica de cada imóvel registrado, mediante geolocalização; 3) Registro de Imóveis Responsável – indica qual é a circunscrição competente do imóvel selecionado.

A interface do mapa permite a seleção de várias camadas⁵⁹³ de informações, proporcionando uma visão detalhada e personalizada, as quais incluem: 1) Registro de Imóveis do Brasil – indica as propriedades registradas; 2) Parcelamento do Solo – informações sobre a divisão e uso do solo, mediante o cadastramento da região respectiva; 3) Regimes Especiais – dados sobre áreas com regimes jurídicos específicos, a exemplo de assentamentos, áreas com população quilombola, terras indígenas, unidades de conservação e sítios arqueológicos; 4) Estrangeiros – propriedades registradas em nome de estrangeiros; 5) Incra – informações de imóveis com certificação no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária para fins de georreferenciamento; 6) CAR (Cadastro Ambiental Rural) – dados relativos à hidrografia, reserva legal, áreas de preservação permanente, entre outros; 7) Imóveis Públicos – indicação de propriedades de titularidade pública; 8) Limites Territoriais

⁵⁹² ONR. **Mapa de Serviços dos Registradores**. Disponível em: <https://mapa.onr.org.br/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁹³ As estatísticas do mapa informam que na data da consulta foram cadastradas as seguintes quantidades de pontos/polígonos: Registro de Imóveis do Brasil: 92.952.071 polígonos/pontos; Parcelamento Solo: 2.697.710 polígonos/pontos; Regimes Especiais: 7.931.538 polígonos; Estrangeiros: 38.834 polígonos; Incra: 5.571 polígonos; CAR: 1.066.988 polígonos; Imóveis Públicos: 79.874.365 polígonos; Limites Territoriais IBGE: 6.188 polígonos; Mineração ANM: 234.584 polígonos; Ibama: 82.219 polígonos; Biomas: 14 polígonos; Transportes: 21.750 polígonos/pontos; e Embrapa: 247.736 polígonos. ONR. **Estatísticas** - Mapa do Registro de Imóveis do Brasil. Disponível em: https://mapa.onr.org.br/sigri/mapa-estatisticas?acao=busca&tipo=camadas&csrf_token=cbce659c668a30a50572033e73. Acesso em: 03 jun. 2024.

IBGE – demarcações territoriais oficiais; 9) Mineração ANM – áreas de mineração registradas na Agência Nacional de Mineração; 10) Ibama – informações de áreas registradas no Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis; 11) Biomas, Transportes, Embrapa – informações adicionais sobre biomas, infraestruturas de transporte e dados da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária.

Como forma de contribuição de profissionais técnicos ao projeto e para validação em procedimentos de retificação ou matrícula de área, é possível o envio de polígonos ao Mapa através do denominado Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis do Brasil (SIG-RI)⁵⁹⁴, cujo manual⁵⁹⁵ prevê o envio de arquivos ou o próprio desenho do polígono que será validado pelo oficial de registro de imóveis da circunscrição respectiva.

A pesquisa de informações já citada respondida pelo ONR destaca os números atualizados⁵⁹⁶ relativos aos serviços disponibilizados. A partir dos dados, realizou-se análise comparativa do último quadrimestre de 2023 e primeiro quadrimestre de 2024, que refletem um cenário positivo de adesão ao sistema.

Protocolos Eletrônicos: houve um aumento significativo de 5,4% nas solicitações no 1º quadrimestre de 2024 em comparação com o 3º quadrimestre de 2023, refletindo uma maior adesão ao uso dos serviços eletrônicos.

Certidões Emitidas: o número total de certidões emitidas aumentou em 8,3%, com um crescimento expressivo tanto nas certidões de matrícula quanto nas de ônus e ações.

Busca e Pesquisa: as buscas realizadas também mostraram um incremento de 6,6%, indicando uma maior demanda por informações registradas.

⁵⁹⁴ ONR. **SIGRI - Sistema de Gestão dos Registros Imobiliários**. Disponível em: <https://mapa.onr.org.br/sigri/sigri>. Acesso em: 04 jun. 2024.

⁵⁹⁵ ONR. **Manual SIGRI**. Disponível em: <https://mapa.onr.org.br/sigri/manual>. Acesso em: 04 jun. 2024.

⁵⁹⁶ O questionário e as respostas fornecidas pelo ONR encontram-se no **ANEXO E**.

Registros de Transações Imobiliárias: observou-se um crescimento de 6,5% nas transações registradas, com aumentos proporcionais tanto em vendas e compras, quanto em hipotecas.

Integração com Poder Judiciário: o número de mandados eletrônicos emitidos e averbações premonitórias cresceu em 7,8% e 11,1%, respectivamente, demonstrando a eficácia contínua da integração.

Penhora Eletrônica: houve um aumento moderado nas solicitações de penhora (6,0%) e de arresto (12,6%), refletindo uma utilização crescente deste serviço.

O total de solicitações do sistema importa em 94.684.705 (noventa e quatro milhões seiscentos e oitenta e quatro mil e setecentos e cinco) no primeiro quadrimestre de 2024, sendo que aproximadamente 93,03% são gratuitas, ou seja, vinculadas ao Poder Público, o que demonstra a contribuição da iniciativa para o Estado brasileiro e o potencial de incremento no âmbito privado.

Na Espanha, a denominada sede eletrônica mantida pelo Colégio de Registradores⁵⁹⁷, foi recentemente atualizada para compreender uma aplicação denominada “Mi Carpeta Registral”⁵⁹⁸, que consolida uma área privada do usuário do serviço para acompanhamento das solicitações digitais, incluindo notificações, recibos de pagamento dos serviços, prenotações e consultas de códigos de validação dos documentos. Foi recentemente adicionada a possibilidade de agendamento de videoconferência para que seja possível o atendimento eletrônico integrado, desde a realização de trâmites e consultas.

De forma simplificada, a sede eletrônica espanhola permite o acesso a todos os serviços ordinários registrais, a exemplo de solicitações de certificações, de notas simples, como também a apresentação digital de documentos. Além disso, há serviços de vanguarda como alertas ao titular registral de modificações ou eventos relacionados ao imóvel e alertas às áreas geográficas contratadas. Para a análise de

⁵⁹⁷ ESPAÑA. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. **Sede Electrónica de los Registradores**. Disponível em: <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/home>. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁵⁹⁸ Em tradução livre, minha pasta registral.

crédito, há o serviço de nota de localização de prestamistas, que indica o número de hipotecas vigentes relativos a uma pessoa física ou jurídica, mediante análise do índice geral informatizado e certificação por um registrador.

Em editorial sobre os primeiros quinze dias da vigência da Lei de Digitalizações⁵⁹⁹, o Colégio de Registradores da Espanha divulgou estatísticas que indicam números sensíveis de novas solicitações no sistema, a exemplo de 206.581 (duzentas e seis mil quinhentos e oitenta e uma) apresentações de documentos para práticas registrais, 1.274.469 (um milhão duzentos e setenta e quatro mil quatrocentos e sessenta e nove) notificações eletrônicas enviadas ao cadastro e 145.711 (cento e quarenta e cinco mil setecentos e onze) atendimentos do novo serviço denominado de solicitação de publicidade dinâmica, que se trata de uma consulta online ao fôlio respectivo, em tempo real, durante um período fixo de 10 (dez) dias.

Merece destaque também o Geoportal mantido pelo Colégio⁶⁰⁰, o qual compreende desde informações registrais básicas de geolocalização, até as informações cartográficas mais complexas, como camadas de limitações administrativas, domínio público, limitações urbanísticas e o cadastramento de parcelas para referência cadastral. Trata-se de iniciativa que inspirou o já referido Mapa do Registro de Imóveis do Brasil.

Em análise reducionista do tema, o panorama de acessibilidade do serviço registral imobiliário brasileiro e espanhol na contemporaneidade foi traçado, com notas distintivas de ambos os sistemas e perspectivas otimistas pró futuro. Neste ponto, pode-se concluir que há atualmente padrões satisfatórios em ambos os países e que se trata de uma cultura a ser disseminada para fomento desse novo modelo, o qual possibilita eficiência com reduções de prazos e custos de logística e contribui diretamente para a sustentabilidade ecológica ao diminuir o consumo de papéis e outros insumos diuturnos.

⁵⁹⁹ ESPAÑA. Colegio de Registradores de España. **Primeros 15 días del Registro electrónico**. 2024. Disponível em: <https://www.registradores.org/-/primeros-15-d%C3%ADas-del-registro-electr%C3%B3nico?redirect=%2F>. Acesso em: 04 jun. 2024.

⁶⁰⁰ ESPAÑA. Colegio de Registradores de España. **Geoportal**. Disponível em: <https://geoportal.registradores.org/>. Acesso em: 04 jun. 2024.

A pergunta que se apresenta a partir de então é o que pode melhorar no sistema de registro eletrônico, considerando as novas tecnologias disruptivas. As premissas dessas propostas são que se obtenha como resultado do processo a eficiência em termos quantitativos e qualitativos; a maior segurança no processamento da informação, a exemplo de controle de prioridade e contraditório de títulos, além de disponibilidade em caso de fólhos com múltiplas copropriedades; a interoperabilidade e integração de sistemas e, por fim, a melhoria da experiência do usuário e acessibilidade do serviço eletrônico.

Para compreensão da temática, é importante que sejam introduzidas definições a respeito do processamento tecnológico. Em tese sobre o tema, Alexandre José Mendes⁶⁰¹ esclarece que agrupar e indexar informações relevantes dependem de três ferramentas operacionais centrais: mineração de dados (data mining), aprendizado de máquina (machine learning) e aprendizado profundo (deep learning):

a) Mineração de Dados (Data Mining): com o avanço dos recursos computacionais, a geração de grandes volumes de dados tornou-se uma realidade. A quantidade de informações armazenadas no mundo dobra a cada dois anos, tendo alcançado 40 trilhões de gigabytes em 2020. Esse crescimento gerou a necessidade de novas técnicas para transformar grandes volumes de dados em informações significativas. A Mineração de Dados surgiu como resposta a essa necessidade, sendo parte do processo KDD (*Knowledge Discovery in Databases*), que permite a extração não trivial de conhecimento útil a partir de bancos de dados. Trata-se do processo automatizado de captura e análise de grandes conjuntos de dados para descrever características do passado e prever tendências futuras. Existem diversos métodos de mineração de dados disponíveis na literatura, sendo amplamente popularizada na busca de informações na internet, operando, por exemplo, no mecanismo de busca da empresa Google;

b) Aprendizado de Máquina (Machine Learning): é a prática de usar algoritmos para coletar dados, aprender com eles e fazer previsões ou determinações

⁶⁰¹ MENDES, Alexandre José. **A qualidade da decisão com o apoio de modelos de inteligência artificial no sistema de precedentes brasileiro**. Tese (Doutorado em Direito Econômico e Social) – Programa de Pós-graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2021. p. 58-62.

sobre o mundo. Essa técnica tem sido especialmente útil em áreas como a visão computacional, nas quais os algoritmos são treinados para reconhecer padrões e realizar tarefas específicas com precisão crescente;

c) **Aprendizado Profundo (Deep Learning):** O aprendizado profundo é uma técnica avançada de machine learning que utiliza redes neurais para analisar e interpretar dados complexos. Durante o treinamento, a rede neural ajusta seus parâmetros através da exposição a grandes volumes de dados, melhorando sua precisão a cada iteração. Exemplos de sucesso incluem o reconhecimento de imagens, nos quais sistemas treinados podem identificar objetos com uma taxa de acerto superior à dos humanos em determinados contextos.

Conforme ressalta o autor⁶⁰², essas tecnologias estão revolucionando o modo como os juristas se relacionam com informações de valor jurídico: “Um bom exemplo do uso de algoritmo deep learning é o Projeto Victor do STF, um sistema de reconhecimento de padrões, nesse caso, reconhecimento do significado dos textos em PDF por meio de aprendizagem computacional e se mostrou como um caso de sucesso na aplicação da tecnologia no direito brasileiro.”

A Inteligência Artificial (IA) é a junção dessas operações. Em conceito normativo utilizado pelo Conselho Nacional de Justiça no artigo 3º da Resolução n. 332⁶⁰³, que dispõe sobre a ética, a transparência e a governança na produção e no uso de Inteligência Artificial no Poder Judiciário, o modelo de IA é o “conjunto de dados e algoritmos computacionais, concebidos a partir de modelos matemáticos, cujo objetivo é oferecer resultados inteligentes, associados ou comparáveis a determinados aspectos do pensamento, do saber ou da atividade humana.”

⁶⁰² MENDES, Alexandre José. **A qualidade da decisão com o apoio de modelos de inteligência artificial no sistema de precedentes brasileiro**. p. 62.

⁶⁰³ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Resolução N° 332, de 21 de agosto de 2020**. Dispõe sobre a ética, a transparência e a governança na produção e no uso de Inteligência Artificial no Poder Judiciário e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3429>. Acesso em: 05 jun. 2024.

Considerando essas premissas, conforme relacionado por Sergio Jacomino⁶⁰⁴ e Nataly Cruz em evento sobre o tema em maio de 2024 em Coimbra, no contexto registral, a IA é utilizada para facilitar diversas operações, otimizando tarefas repetitivas e complexas, mas sem substituir a função essencial de qualificação do registrador. Dessa forma, o fluxo do processo registral com IA compreende:

- 1) Início e recebimento de título – o processo inicia com a distribuição do título, que é recebido pelo agente registral operado por algoritmo;
- 2) Primeira qualificação eletrônica – o título é submetido a uma primeira qualificação eletrônica, na qual checklists são utilizados para o exame inicial;
- 3) Qualificação Registral – após a primeira verificação, o título passa por uma qualificação mais detalhada, que pode incluir a consolidação da situação jurídica do imóvel, a comparação do título com o cadastro de situação jurídica do imóvel, a estruturação e organização dos dados;
- 4) Comunicação com sistemas de controle e interoperáveis;
- 5) Consulta de leis e jurisprudências aplicáveis.
- 6) Decisão de Qualificação – finalmente, o registrador decide sobre a qualificação do título, concluindo o processo.

As aplicações, portanto, possibilitam exemplificativamente a automação na obtenção de dados diretamente da administração pública, como a apuração do valor venal de referência; a configuração de alarmes para atualizações na CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens); o monitoramento e a prenotação de títulos a partir de dados do ONR (Operador Nacional do Registro de Imóveis) ou Colégio de Registrados da Espanha; a automatização na geração de certidões, como a Certidão Negativa de Débitos (CNS) e a Certidão Nacional de Matrícula (CNM); a alocação automática de títulos baseando-se em complexidade, prazos e outros

⁶⁰⁴ CRUZ, Nataly; JACOMINO, Sérgio. **IA e o RI**. In: IX Encontro de Direitos Reais, de Direito Registral Imobiliário e de Direito Notarial, 2024, Coimbra. Anais do IX Encontro de Direitos Reais, de Direito Registral Imobiliário e de Direito Notarial. Coimbra, 2024.

critérios; além da criação automática de relatórios e indicadores de desempenho do processo registral e devolutiva automatizada para a administração pública e solicitantes do título, de forma a otimizar o fluxo e melhorar a eficiência geral do processo registral.

Acrescenta-se visão oportuna do tema apresentada por Caleb Matheus Ribeiro de Miranda, nos anais do IX Encontro de Direitos Reais, Direito Registral Imobiliário e Direito Notarial em Coimbra ocorrido em 2024, segundo o qual o registrador, denominado fideijurista⁶⁰⁵, desempenha três funções principais: análise de conformidade jurídica, atendimento ao interesse da sociedade e atestado de conformidade.

Dessa forma, o registrador verifica se determinado objeto está em conformidade com o ordenamento jurídico vigente, garantindo que todos os requisitos legais sejam atendidos. Além disso, a análise realizada pelo registrador deve considerar o interesse da sociedade, assegurando que os registros promovam a justiça e o bem-estar social. Por fim, o registrador atesta a conformidade do objeto com uma presunção legal de veracidade, proporcionando segurança jurídica aos atos registrados.

Nesse sentido, as ferramentas de inteligência artificial (IA) são vistas como facilitadores do processo mecânico, auxiliando na automação de tarefas repetitivas e complexas. No entanto, como em outras profissões análogas, a exemplo da magistratura, advocacia e Ministério Público, essas aplicações não substituem a qualificação registral, que requer a análise crítica e o julgamento jurídico que somente o registrador⁶⁰⁶ pode fornecer.

No que tange ao panorama de concretização dessas soluções ao processo de registro, vislumbra-se que a obrigação de inclusão de arquivo de dados

⁶⁰⁵ O termo fideijurista é atrelado à fé pública da atividade registral.

⁶⁰⁶ Nesse sentido, frisa José Renato de Freitas Nalini: “O registrador imobiliário brasileiro não é apenas um arquivador de documentos. Ele analisa a qualidade do direito que se pretende inscrever e tem o poder de decidir, em limite primário, se determinado título, em caso concreto, merece ou não constituir efetivamente o direito por meio do registro. A qualificação registral aproxima o registrador do magistrado, pois ambos exercem tarefa ontologicamente análoga, indelegável à tecnologia.” NALINI, José Renato de Freitas. O Registro de Imóveis e o Registro em Blockchain. In. GALHARDO, Flaviano et. al. (Coord.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 320.

estruturados juntamente com a prenotação eletrônica de títulos pela Lei da Digitalização na Espanha⁶⁰⁷, bem como o advento das resoluções já citadas da Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública⁶⁰⁸ normalizando os arquivos e campos, são bons indicativos de que a questão avança progressivamente na Espanha, uma vez que a extração de dados e processamento eletrônico são pontos sensíveis para a melhoria da automatização dos sistemas.

No Brasil, em resposta ao questionário sobre o tema⁶⁰⁹, o ONR informou que há em curso projetos de utilização de IA, dentre eles se destaca o objetivo de extração de dados de matrículas, baseado em técnicas de extração de textos e estruturação de indicadores a partir de imagens (OCR). Conforme o documento, há o desenvolvimento de uso de assistentes virtuais no atendimento aos usuários e condução de estudos sobre a viabilidade técnica da utilização de Blockchain⁶¹⁰.

Ademais, com o objetivo de letramento e acesso digital, esclareceu-se que o ONR desenvolve o Programa de Inclusão Digital (PID/ONR), iniciativa que tem

⁶⁰⁷ Artigo 252 da Lei Hipotecária. ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024

⁶⁰⁸ ESPAÑA. **Resolución de 7 de julio de 2023**. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, aprueba el calendario de implantación de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales. Disponível em: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-18463. Acesso em: 03 jun. 2024.

⁶⁰⁹ O questionário e as respostas fornecidas pelo ONR encontram-se no **ANEXO E**.

⁶¹⁰ Conforme Brandelli e Maziteli Neto, a blockchain é uma tecnologia de "Distributed Ledger Technology" (DLT) que garante a imutabilidade e a proteção contra adulteração mal-intencionada, utilizando criptografia e algoritmos consensuais. A inovação da blockchain está na capacidade de validar transações de forma descentralizada, sem a necessidade de uma autoridade central, superando problemas como o "Problema dos Gerais Bizantinos". Em uma DLT, um único ledger é compartilhado por toda a rede, garantindo a integridade e autenticidade das transações. A validação ocorre através da resolução de problemas matemáticos, garantindo que cada transação seja única e imutável. Embora útil para melhorar os sistemas registrares, a blockchain não substitui a qualificação jurídica realizada pelos registradores, essencial para assegurar a validade dos direitos inscritos. Isso se deve ao fato de que o registro de direitos não é apenas um repositório de informações, mas sim um mecanismo que gera eficácia jurídica a partir da informação qualificada, resultado da depuração jurídica feita pelo registrador. A blockchain, sem a intervenção do registrador, não poderia garantir a qualificação jurídica das informações, essencial para assegurar a validade dos direitos inscritos. A ausência dessa depuração levaria ao aumento dos custos de transação e da litigiosidade, comprometendo a segurança jurídica. Sinteticamente, a blockchain pode garantir que as informações não foram alteradas, mas não pode assegurar que elas estão conformes ao direito. Assim, a tecnologia blockchain pode ser utilizada para aprimorar os sistemas registrares existentes, mas não para substituí-los completamente. MAZITELI Neto; Celso; BRANDELLI; Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 87. ano 42 p. 63-95. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2019.

como objetivo central garantir a potencialização do acesso online aos serviços de registro de imóveis em todo o Brasil, seja através do financiamento de equipamentos para as serventias com menor porte financeiro, seja através de qualificação técnica, o que permitirá que todas as unidades do país possam prestar os serviços digitais com a máxima eficiência aos usuários.

Cumprе ressaltar que o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis do Brasil (SREI) foi objeto de prova de conceito pelo Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos da Escola Politécnica de São Paulo (LSI-TEC)⁶¹¹, cujo projeto, conforme informações prestadas⁶¹², continua em desenvolvimento no âmbito do ONR. O conceito analisado compreende todas as fases e fluxos registraиs em premissas automatizadas, desde a recepção do arquivo nato digital estruturado até a inclusão do ato no fólio eletrônico estruturado.

De acordo com o Operador⁶¹³, o projeto visa que até junho de 2024, sejam especificadas as propostas dos XMLs de Compra e Venda com Alienação Fiduciária e da Certidão da Situação Jurídica do Imóvel. Em outubro de 2024, deverá ser apresentada uma Prova de Conceito (POC) da escrituração eletrônica. A POC, que demonstra a viabilidade técnica de uma solução, será essencial para testar e validar conceitos antes da implementação no Núcleo SREI, especialmente na introdução da matrícula eletrônica, por meio da qual será possível a realização de atos e a efetiva escrituração eletrônica, com dados estruturados, os quais poderão ser “processados para a obtenção de informações estratégicas consolidadas a respeito do mercado imobiliário, gerando a segurança jurídica necessária, bem como a visibilidade de consolidação da situação jurídica do imóvel.”

Conforme Marcia do Amaral⁶¹⁴ esclarece em sua tese dedicada ao tema, a escrituração eletrônica prevista no projeto começa com um protocolo nato digital

⁶¹¹ UNGER, Adriana Jacoto. POC - Prova de Conceito do SREI. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 362, dez. 2020.

⁶¹² As informações fornecidas pelo ONR encontram-se no **ANEXO F**.

⁶¹³ As informações fornecidas pelo ONR encontram-se no **ANEXO F**.

⁶¹⁴ AMARAL, Marcia do. Segurança Jurídica Registral no Brasil: **A Estruturação, a Confiança Sistêmica e o Enfrentamento dos Desafios da Era Digital**. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS, São Leopoldo, 2022. p. 252-254.

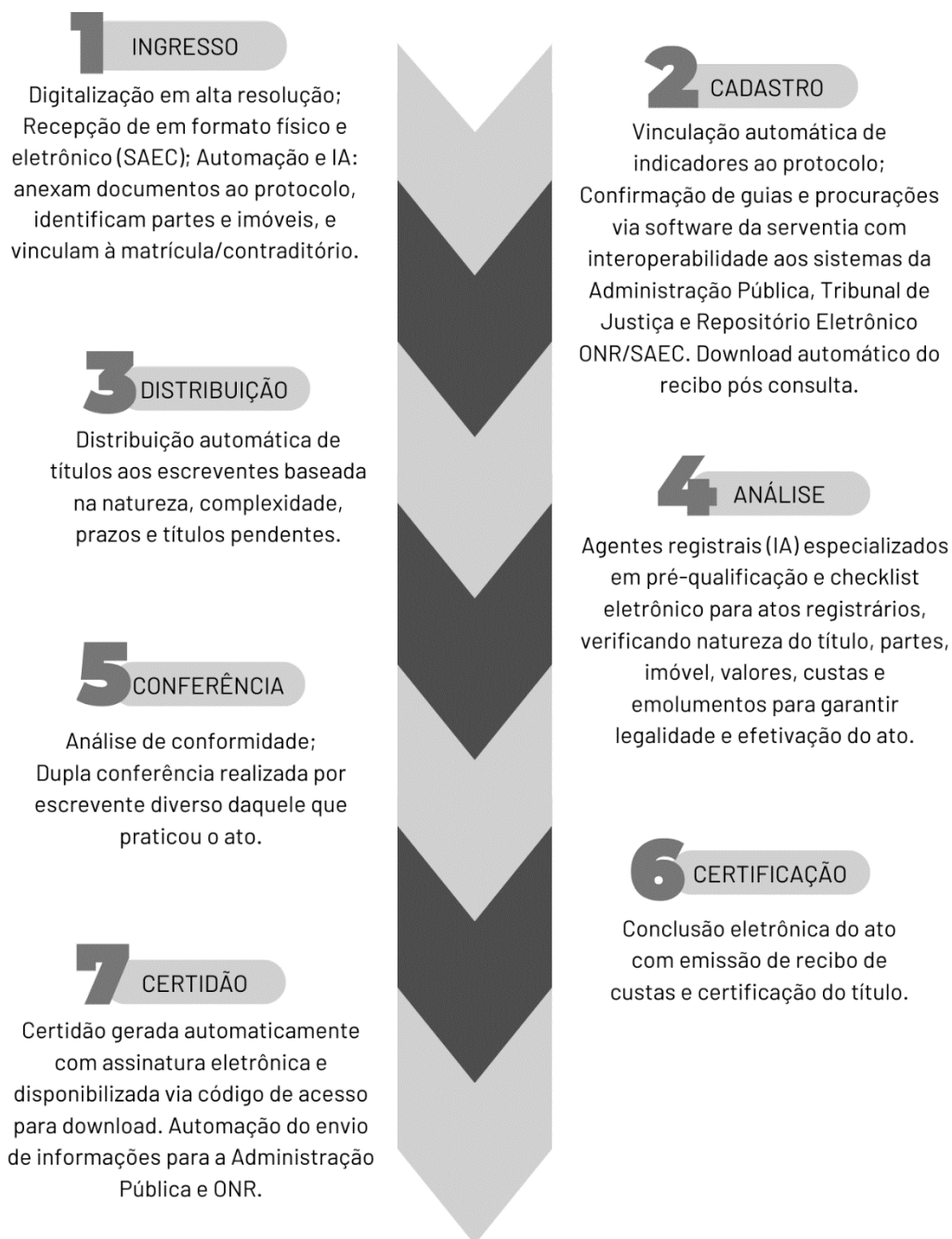
eletrônico estruturado, com numeração nacional única. Cada protocolo é linkado ao anterior, garantindo a continuidade e integridade das informações. Posteriormente, esse modelo será utilizado para o livro de matrículas, utilizando uma tecnologia similar à Blockchain. Cada registro, protocolo e matrícula geram um código “*hash*” de verificação, armazenado em uma blockchain registral federada, que será compartilhada por todos os registros do país. Qualquer tentativa de fraude interna será facilmente detectada devido à inconsistência no Blockchain, o que assegura que apenas títulos válidos sejam registrados, apoiando a segurança do processo.

Representa-se a seguir o fluxo do processo registral, considerando o ideal no que concerne ao uso e aplicações das novas tecnologias:

Figura 01: fluxo do processo registral com o uso das novas tecnologias

ITER REGISTRAL

Fluxo com utilização de IA e novas tecnologias



Fonte: elaborada pela autora

Embora com cientificação de que o projeto demanda atuação institucional para a normalização de campos, a exemplo do que está ocorrendo na

Espanha, apresentou-se questionário⁶¹⁵ para validação de redução de tempo no processo de registro com a utilização de novas tecnologias.

Os resultados determinaram que a maioria das serventias de registro de imóveis já utiliza gestão de processos e monitoramento através de indicadores. Os dados coletados revelam que as serventias que implementaram essas práticas conseguem monitorar efetivamente o tempo médio dos atos praticados, permitindo uma análise detalhada do impacto das tecnologias disruptivas na eficiência do processo registral.

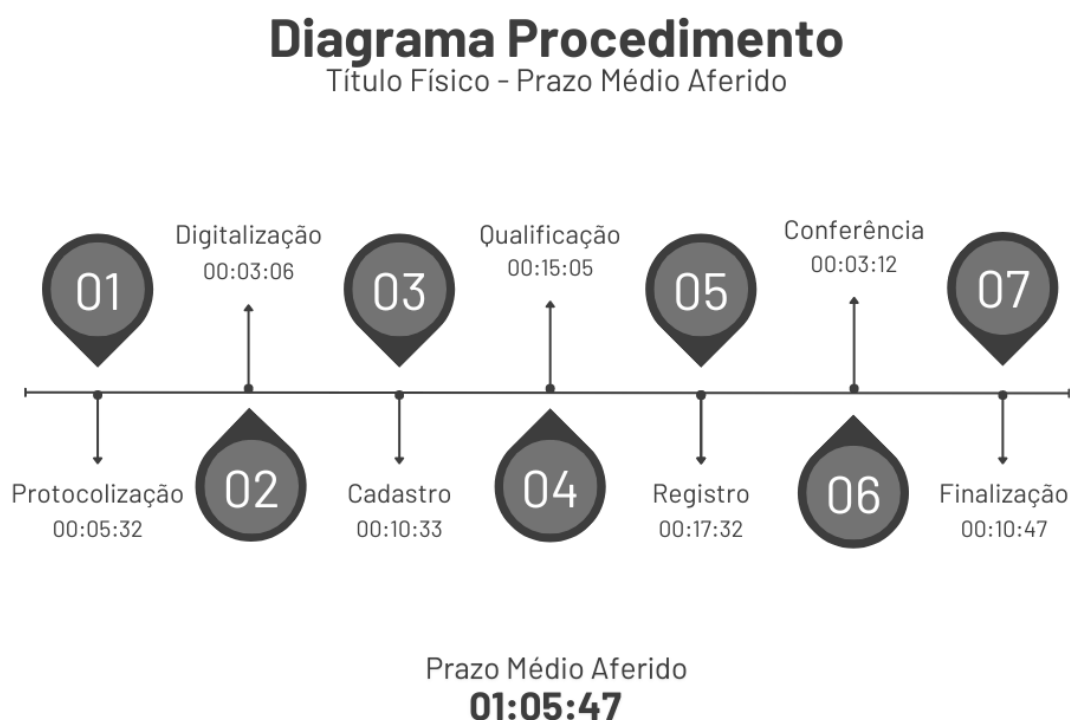
Quanto à eficiência relativa à redução de tempo de qualificação do título utilizando checklists eletrônicos com exigências automatizadas, foram destacadas pelas serventias uma faixa esperada acima de 20% (vinte por cento).

Em acréscimo, foi realizada medição no 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina para cômputo de fluxos com processos eletrônicos em comparativo ao atendimento presencial ordinário. Nesse cenário, os resultados determinaram uma economia de tempo de 17,88% (dezessete e oitenta e oito por cento) quando aplicadas as ferramentas básicas disponíveis atualmente pelo SAEC, a saber: unicamente o E-protocolo (protocolo eletrônico com importe de dados não estruturados)⁶¹⁶.

⁶¹⁵ O questionário (**ANEXO C**) abrangeu os seguintes pontos principais: utilização de gestão de processos e monitoramento por indicadores; indicadores de tempo médio dos atos praticados; tempo médio para registro de uma escritura pública de compra e venda em diferentes formas de apresentação (física, eletrônica via e-Protocolo, e eletrônica através de extrato com dados estruturados); eficiência na redução de tempo de qualificação do título com checklists eletrônicos automatizados. Foram obtidas 20 respostas de serviços de registro de imóveis do Brasil, os quais abrangeram quatro das cinco regiões, ou seja, todas com exceção no norte do país, de forma que forneceram uma visão abrangente das práticas e resultados regionais. O questionário foi difundido através de grupos na rede mundial de computadores no seguinte endereço: GOOGLE DOCS. **Questionário sobre Indicadores, Registro Eletrônico e Novas Tecnologias nas Serventias de Registro de Imóveis do Brasil**. 2024. Disponível em: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSe7uufj0Y1M5v-8yr_UcqrDhK9AMTmBTbfSvck7HaFzMLw7g/viewform. Acesso em: 22 abr. 2024.

⁶¹⁶ Para apoiar a pesquisa, o registrador imobiliário de Biguaçu – Santa Catarina, Maurício Passaia, realizou gentilmente a aferição de qualificação em título físico e em título nato-digital, em especial com tecnologias sistêmicas automatizadas. O resultado obtido indicou uma redução de tempo superior a trinta por cento.

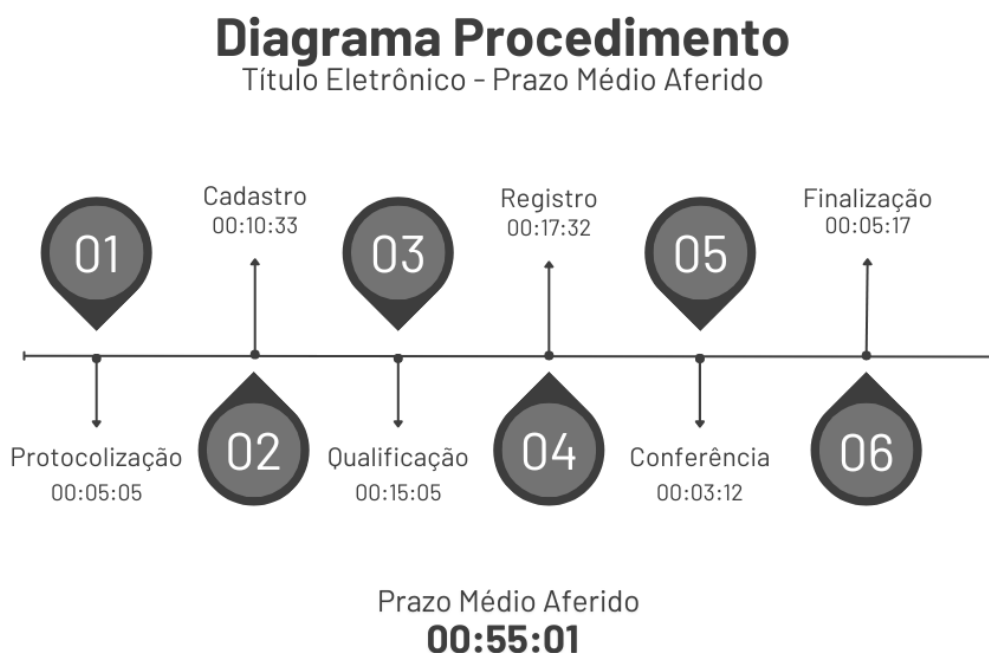
Figura 02: prazo médio para títulos físicos⁶¹⁷



Fonte: elaborada pela autora

⁶¹⁷ **Título Físico:** **1)** Protocolização do título e vinculação da matrícula; inserção de dados no sistema de gestão de indicadores; orientações ao usuário e confirmação de pagamento; **2)** Digitalização do título e demais documentos que o acompanham em formato pesquisável e upload dos arquivos junto ao protocolo no sistema da serventia; **3)** Cadastro e análise dos indicadores (reais e pessoais) no sistema e sua vinculação ao protocolo; confirmação de procurações e de pagamento de guias relativas às taxas e tributos incidentes sobre o ato pretendido; distribuição do título aos escreventes; **4)** Qualificação do título com a análise dos requisitos legais face a matrícula do imóvel, preenchimento de checklist e realização de nota de conferência/qualificação; análise quanto às comunicações obrigatórias (DOI, COAF); **5)** Registro: consulta prévia à Central Nacional de Indisponibilidade – CNIB, via sistema da serventia com arquivamento automático do recibo ao protocolo; lançamento de custas e emolumentos referente aos atos a serem praticados; confecção do ato no sistema e preenchimento do campo relativo à declaração de operações imobiliárias – DOI, a ser encaminhada à Secretaria da Receita Federal do Brasil; confecção do checklist de documentos a serem arquivados e organização dos arquivos eletrônicos obrigatórios; **6)** Conferência: análise de conformidade do ato e atendimento aos requisitos legais, realizada através de dupla conferência por escrevente diverso daquele que praticou o ato; **7)** Finalização: consulta prévia à Central Nacional de Indisponibilidade; confirmação de custas, emolumentos, taxas e tributos incidentes sobre o ato; expedição do recibo final de custas e etiqueta de certificação para aposição no título, ao final; impressão da matrícula e assinatura do ato respectivo; digitalização do título certificado e da ficha em que houve a inserção do ato; expedição da certidão eletrônica, disponibilizada ao usuário via web por código de acesso.

Figura 03: prazo médio para títulos eletrônicos⁶¹⁸



Redução do Tempo de Execução
17,88%

Fonte: elaborada pela autora

⁶¹⁸ **Título Eletrônico (encaminhado via SAEC/ONR):** **1)** Protocolização do título eletrônico pelo usuário via Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC/ONR; Download via webservice do título e demais documentos, com escrituração automática no livro 1 “protocolo” da serventia; vinculação da matrícula; inserção de dados no sistema de gestão de indicadores. **2)** Cadastro e análise dos indicadores (reais e pessoais) no sistema e sua vinculação ao protocolo; confirmação de procurações e de pagamento de guias relativas às taxas e tributos incidentes sobre o ato pretendido; distribuição do título aos escreventes; **3)** Qualificação do título com a análise dos requisitos legais face a matrícula do imóvel, preenchimento de checklist e realização de nota de conferência/qualificação; análise quanto às comunicações obrigatórias (DOI, COAF); **4)** Registro: após o pagamento das custas e emolumentos pelo interessado, realizado através do SAEC, será efetuada a consulta prévia à Central Nacional de Indisponibilidade – CNIB, via sistema da serventia, com arquivamento automático do recibo ao protocolo. Em seguida, haverá o lançamento das custas e emolumentos referentes aos atos a serem praticados, a confecção do ato no sistema e o preenchimento do campo relativo à declaração de operações imobiliárias – DOI, a ser encaminhada à Secretaria da Receita Federal do Brasil. Além disso, será elaborado o checklist de documentos a serem arquivados e organizados os arquivos eletrônicos obrigatórios. **5)** Conferência: análise de conformidade do ato e atendimento aos requisitos legais, realizada através de dupla conferência por escrevente diverso daquele que praticou o ato; **6)** Finalização: consulta prévia à Central Nacional de Indisponibilidade; confirmação de custas, emolumentos, taxas e tributos incidentes sobre o ato; expedição do recibo final de custas com certificação eletrônica do título; impressão da matrícula e assinatura do ato respectivo; digitalização da ficha em que houve a inserção do ato; expedição da certidão eletrônica, disponibilizada ao usuário via web por código de acesso.

Por todo o exposto, é imperioso compreender que a implementação do registro eletrônico representa uma significativa mudança de paradigma, essencial para atender aos padrões contemporâneos de segurança e eficiência.

A transição do suporte físico para o digital não apenas moderniza os processos registrais, mas também potencializa a acessibilidade e a transparência das informações. Avanço tecnológico este que, apesar de desafiador, é fundamental para garantir que os sistemas de registro imobiliário acompanhem as demandas da sociedade atual, oferecendo serviços mais rápidos, precisos e seguros e que sirvam com maior utilidade às necessidades do bem comum, a exemplo das atuações em prol da sustentabilidade que serão abordadas no tópico seguinte.

4.3 O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO FERRAMENTA PARA A SUSTENTABILIDADE

O registro de imóveis pode apoiar a sustentabilidade de diversas maneiras, alinhando-se às dimensões ambiental, econômica e social já discutidas.

No âmbito da proteção ecológica, o registro de imóveis pode atuar significativamente em diversas frentes⁶¹⁹, desde a análise direta do território e áreas de proteção, passando pela possibilidade do cálculo de crédito de carbono, que promove a visibilidade e o compromisso com a redução das emissões, até a publicidade de classificação energética, áreas contaminadas e determinações de recuperação.

Do ponto de vista econômico, o registro de imóveis, ao garantir a precisão das informações e a transparência nos processos, promove um ambiente propício para investimentos sustentáveis, o que é majorado com a inclusão de novas tecnologias e a gestão eficiente dos processos operacionais.

⁶¹⁹ Sobre o tema, assevera o Colégio de Registradores da Espanha que os registros de propriedade desempenham um papel de suma importância na proteção ambiental, ao fornecer informações precisas e acessíveis sobre o estado ambiental das terras e imóveis. Este sistema abarca a qualificação urbanística, ambiental e administrativa, reforçando a defesa do meio ambiente e permitindo aos registradores colaborar ativamente na sua preservação. ESPAÑA. Colegio de Registradores da España. **Los registradores y la protección del medio ambiente**. Disponível em: https://www.registradores.org/documents/33383/246482/Diptico_Comprometidos_Medio_Ambiente.pdf/d17cc8c3-3588-ac21-28ba-512c5c278108?t=1578929016146. Acesso em: 06 jun. 2024.

No aspecto social, o registro de imóveis configura-se como um forte instrumento para promover a equidade e a justiça social, seja por meio da função primária de formalização, que mitiga conflitos e proporciona segurança jurídica aos proprietários – especialmente aos mais vulneráveis – seja pela transparência e indicadores para implementação de políticas públicas, como também com a execução e condução do processo de regularização fundiária.

A respeito do tema, Serrano⁶²⁰ reflete que em solo espanhol, a preocupação com a proteção do meio ambiente é um dos aspectos mais inovadores e característicos da parte dogmática da Constituição de 1978, sendo que a legislação contemporânea a incorporou como princípio fundamental. Este paradigma se manifesta na intersecção entre o direito ambiental e o direito registral, particularmente no contexto do Registro de Propriedades e sua relação com solos contaminados.

No mesmo contexto, cita que a legislação específica, como a revogada Lei 22/2011⁶²¹ e a Lei 7/2022⁶²², demonstra a evolução do papel do Registro de Propriedades, não somente como entidade de publicidade de situações jurídicas, mas também como ator ativo na gestão ambiental. A Lei 7/22 de 8 de abril, impõe aos registradores a responsabilidade de comunicar as anotações marginais relacionadas à contaminação de solos às Comunidades Autônomas e aos proprietários de prestar a declaração que constará no fôlio, evidenciando um esforço integrado de governança ambiental.

No âmbito do direito brasileiro, conforme Abreu⁶²³, vige o princípio da publicidade ambiental, derivado dos princípios de publicidade e concentração, o qual tem um papel relevante no registro de imóveis, especialmente no que se refere às limitações administrativas ambientais. Esse princípio assegura que todas as informações ambientais pertinentes a um imóvel, como limites de ocupação, taxas de

⁶²⁰ SERRANO, Juan José Pretel. **Registro de la Propiedad, Constitución y Estado de las autonomias**. Madrid: ReUS EDITORIAL, 2023. p. 387-389.

⁶²¹ ESPAÑA. **Ley n. 22, de 28 de julio de 2011**. Residuos y suelos contaminados. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-13046>. Acesso em: 07 fev. 2024.

⁶²² ESPAÑA. **Ley n. 7, de 8 de abril 2022**. Residuos y suelos contaminados para una economía circular. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-5809>. Acesso em: 07 fev. 2024.

⁶²³ ABREU, Franciny Beatriz. **Registro de imóveis**: temas selecionados, apontamentos pessoais. Florianópolis: Conceito Atual, 2021. p. 126-129.

construção, existência de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Termos de Compensação Ambiental sejam averbados na matrícula do imóvel, cuja prática tem o intuito de proporcionar transparência e segurança jurídica, permitindo que potenciais compradores tomem decisões informadas sobre a aquisição de imóveis com restrições ambientais.⁶²⁴

Por outro lado, convém destacar a análise de Silva⁶²⁵ sobre o atual estágio da interconexão brasileira de direito ambiental e registro imobiliário; segundo o autor, embora sejam fundamentais para o bem-estar social e para a efetividade do Direito Ambiental, as informações pertinentes à proteção, preservação e recuperação do meio ambiente frequentemente não estão inclusas no Registro de Imóveis, o que compromete significativamente a eficácia das normas ambientais.

O autor apresenta o questionamento pelo qual as informações sobre as restrições, sanções e obrigações ambientais muitas vezes não são registradas no Registro de Imóveis, sendo que há duas hipóteses para tal:

- 1) Falta de uma base de princípios comuns que sustente e legitime uma legislação que integre e harmonize o Direito Ambiental com o Direito Registral. Essa lacuna resulta em deficiências no sistema de proteção ambiental, que não aproveita adequadamente ou subutiliza os serviços de Registro de Imóveis para promover publicidade, transparência e segurança jurídica;

⁶²⁴ Complementa explicitando que as APPs são áreas de especial interesse, onde é proibida a construção, o plantio ou a exploração econômica, exceto em casos excepcionais autorizados por órgãos ambientais. A legislação brasileira, especificamente a Lei n. 12.651/12 (Código Florestal Brasileiro) e a Lei Federal n. 6.766/79, estabelece normas detalhadas sobre a proteção da vegetação e o parcelamento do solo nessas áreas, incluindo a definição de faixas não edificáveis. O Código Florestal, por exemplo, determina os limites das APPs nas margens de cursos d'água, variando de 30 a 500 metros, dependendo da largura do curso d'água. Para nascentes e olhos d'água, a APP abrange um raio de 50 metros. Em decisões recentes, como aquelas do Superior Tribunal de Justiça (STJ), tem-se observado a prevalência das normas do Código Florestal sobre outras legislações, a menos que haja leis municipais mais restritivas. A prática de averbar a existência de APPs no Registro de Imóveis cumpre o princípio da publicidade ambiental, garantindo que a informação sobre as limitações ambientais de um imóvel seja acessível e transparente. Tal prática não apenas informa os interessados no imóvel, mas também auxilia na fiscalização pelo poder público. No caso de Áreas de Preservação Permanente, é também dever do registrador exigir a Licença Ambiental (LAI) para o registro de parcelamentos do solo, condomínios de lotes e incorporações imobiliárias em áreas cobertas por APP, conforme a Resolução n. 237/97 do CONAMA.

⁶²⁵ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente**. Curitiba: Alteridade, 2021. p. 295-296.

- 2) Ausência de legislação específica que obrigue a divulgação de litígios administrativos e/ou judiciais envolvendo órgãos de defesa ambiental e proprietários de áreas impactadas no Registro de Imóveis, o que reduz a eficácia dos mecanismos de atuação estatal, que operam de maneira isolada ao invés de coordenada, falhando assim em unir esforços para a proteção ambiental efetiva.

Reitera-se que vige no direito brasileiro o princípio da concentração, conforme estabelecido pelo artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, o qual determina que todas as ocorrências relevantes relacionadas ao imóvel devem ser registradas na matrícula, visando não apenas a publicidade, mas também a eficácia perante terceiros.

Diante da necessidade de integrar todos os atos capazes de produzir efeitos sobre os imóveis, torna-se inequívoca a inclusão da tutela ambiental nesse contexto⁶²⁶. Ademais, a obrigação ambiental possui caráter ambulatorial, ou *propter rem*, como consagrado pela Súmula 623 do Superior Tribunal de Justiça: “As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor”.

De igual modo, o Código Florestal, em seu artigo 2º, § 2º, é claro ao assegurar a sequela no âmbito ambiental: “As obrigações previstas nesta Lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural”.

Assim, é imprescindível que a proteção ambiental esteja inserida no registro de imóveis, garantindo que todas as obrigações de caráter ambiental sejam devidamente publicizadas e eficazes perante terceiros.

Dessa forma, decidiu o Superior Tribunal de Justiça no Incidente de Assunção de Competência (IAC) nº 13/STJ⁶²⁷, que o ordenamento jurídico brasileiro,

⁶²⁶ No mesmo sentido: FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MIRON, Rafael Brum. Déficit no registro de imóveis: a proteção ao meio ambiente. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 91, n. 44, p. 11-47, jul.-dez. 2021.

⁶²⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Incidente de Assunção de Competência n. 13**. Recurso Especial n. 1857098 - MS (2020/0006402-8). Relator: Ministro Og Fernandes. Brasília, DF, 11 maio

refletido em diversas leis federais, impõe a transparência ambiental ativa e o dever estatal de produzir e divulgar informações ambientais ou, em caso de omissão, que possibilite ao cidadão requisitá-las. Foram fixadas expressamente as teses de que: o regime registral brasileiro admite a averbação de informações facultativas sobre o imóvel, de interesse público, inclusive as ambientais; e que o Ministério Público pode requisitar diretamente ao oficial de registro competente a averbação de informações alusivas a suas funções institucionais.

Em outro ponto de vista, uma das funções ativas do registro imobiliário é a já citada publicidade de crédito de carbono, cujo cálculo e a consequente redução dos gases de efeito estufa é um meio simples, mas eficaz, de contribuir para a consecução dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e deixar um planeta mais sustentável para as gerações futuras.

Em tese sobre o assunto⁶²⁸, Patrícia Ferraz explica que transferir ao Registro de Imóveis a função de repositório de informações ambientais, incluindo os créditos de carbono, confere a esses ativos valores institucionais como segurança jurídica e integridade. A autora argumenta que todas essas informações devem ser obtidas com facilidade e rapidez, para que o comércio de créditos de carbono seja fluido, dinâmico e próspero. Para tal desiderato, esses ativos devem ser concentrados em uma mesma base, viabilizando ganhos de produtividade e economias de escala e de escopo nas transações, negócios ou operações com créditos de carbono, especialmente através da estrutura dedicada aos créditos de carbono florestal e aos créditos de carbono relacionados a bens imóveis.

Além disso, Patrícia Ferraz enfatiza⁶²⁹ que o registro de imóveis no Brasil, como um sistema existente e consolidado, com alta capilaridade em todo o

2022. Disponível em: https://www.stj.jus.br/portal/docs/html/decisoes/2022/RE_1857098_MS.pdf. Acesso em: 06 jun. 2024.

⁶²⁸ FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Controle e publicidade eficazes de créditos de carbono para incremento do investimento empresarial no enfrentamento da crise climática**. 251 p. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Nove de Julho – UNINOVE, São Paulo, 2023.

⁶²⁹ Nas palavras da autora: “Finalmente, considera-se que um sistema existente e consolidado, com alta capilaridade em todo o território nacional (são 3.627 unidades registrares imobiliárias em todo o país), habituado ao tráfego de informações eletrônicas com órgãos oficiais e com o mercado, com patrimônio de reputação calcado em sua confiabilidade e razoável grau de resiliência, está habilitado a receber essas novas incumbências.” FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Controle e publicidade**

território nacional e habituado ao tráfego de informações eletrônicas com órgãos oficiais e com o mercado, está habilitado a receber essas novas incumbências. Assim, sem custos adicionais de desenvolvimento e implementação para o Estado, apresenta-se como um mecanismo eficiente e imediatamente disponível para proporcionar publicidade e integridade aos mercados regulado e voluntário de créditos de carbono brasileiros, contribuindo para os esforços de enfrentamento do aquecimento global.

Na atualidade não há um mercado de créditos de carbono aprovado por legislação⁶³⁰ no Brasil e, portanto, ainda não é possível realizar a quantificação para a inscrição respectiva no registro imobiliário competente.

Na Espanha é possível a inscrição do crédito de carbono, de acordo com a atual redação do artigo 9º da Lei Hipotecária⁶³¹, trazida pela Lei 13/2015, que possibilita que o registrador declare a qualificação ambiental do imóvel. Consoante Sebastian Del Rey⁶³², o Registro de crédito, compensação e projetos de absorção de CO2 na Espanha é um registro oficial e voluntário, a cargo do Ministério de Transição

eficazes de créditos de carbono para incremento do investimento empresarial no enfrentamento da crise climática. p. 202.

⁶³⁰ Patrícia Ferraz explica que todos os projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional tratam os créditos de carbono como ativos negociados em bolsa de valores. Além de desconsiderarem a possibilidade real, já existente na prática, de esses títulos serem negociados sem intermediação de terceiros, os projetos falham em prever normas necessárias para conferir integridade ao sistema. Os equívocos são evidentes na nomenclatura dos sistemas propostos, que priorizam o comércio de emissões de GEE sobre seu controle. O PL nº 528/2021, apresentado na Câmara dos Deputados, propõe a criação do Sistema Nacional de Registro de Inventário de Emissões de GEE, mas não aborda os serviços ambientais subjacentes aos créditos de carbono nem os mecanismos de controle necessários. Este PL está apensado a outros projetos, comprometendo sua tramitação. No Senado, o substitutivo do PL nº 412/2022, apesar de propor a interoperabilidade com sistemas internacionais e destacar os direitos das comunidades indígenas, também não prevê mecanismos eficientes de controle e publicidade dos títulos. Ambos os projetos, assim como o PL nº 2.223/2023, que inusitadamente coloca a emissão de certificados sob responsabilidade de seguradoras, apresentam falhas significativas ao não vincular adequadamente os serviços ambientais aos imóveis registrados, conforme exigido pela natureza propter rem das obrigações ambientais. FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Controle e publicidade eficazes de créditos de carbono para incremento do investimento empresarial no enfrentamento da crise climática.** p. 80.

⁶³¹ O dispositivo establece: “Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.” ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946.** Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

⁶³² DEL REY, Sebastián. **Cálculo de la huella de carbono de Registradores.** Disponível em: <https://blog.registradores.org/-/calculo-de-la-huella-de-carbono-de-registradores-por-sebastian-del-rey>. Acesso em: 06 jun. 2024.

Ecológica. Mediante a certificação dessa providência pelo proprietário, poderá ser requerida a inscrição no fôlio real respectivo.

Sobre a qualificação urbanística, ambiental e administrativa do imóvel prevista no artigo 9º da Lei Hipotecária, Garcia Garcia⁶³³ esclarece que o ato registral correspondente é a nota marginal solicitada pelo titular registral ou fruto de um procedimento administrativo em que o titular tenha sido notificado, dependente da oficialidade da informação. Um exemplo é a declaração de solo contaminado que necessita da iniciativa da respectiva comunidade autônoma e se cancelará quando esta declare que o solo já não mais esteja nessa condição, nos termos da Lei 7/2022⁶³⁴, de 8 de abril. Trata-se de procedimento de qualificação registral que dependerá da análise da legislação pertinente, contudo, conforme assinalado, possui guarida na lei hipotecária, expressamente.

Em estudo comparativo do tema, Martiane Jaques La Flor⁶³⁵ enaltece o pioneirismo da Espanha no que tange à chamada função socioambiental registral, ressaltando as iniciativas já relatadas, a exemplo dos certificados de eficiência energética, as restrições ambientais e, em especial, a nova redação da Lei Hipotecária, em seu artigo 9º. A autora cita o informe técnico oriundo de solicitação da Comunidade Europeia⁶³⁶, denominado “*Experts corner report*”, o qual identificou o sistema registral como um aliado importante da sustentabilidade ambiental.

As conclusões do material⁶³⁷, expostas por Mariano Aguaviva, reforçam que o meio ambiente, fundamentado no princípio da prevenção e, subsidiariamente, na sanção, necessita de proteção jurídica robusta. O Registro de Imóveis, cuja

⁶³³ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. p. 326-333

⁶³⁴ ESPAÑA. **Ley n. 7, de 8 de abril 2022**. Residuos y suelos contaminados para una economía circular. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-5809>. Acesso em: 07 fev. 2024

⁶³⁵ LA FLOR, Martiane Jaques. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Brasília: Feraz Editora, 2022. p. 139-147.

⁶³⁶ AGENCIA EUROPEA DE MEDIO AMBIENTE. **El Registro de la Propiedad y Mercantil como instrumento al servicio de la sostenibilidad**: ‘Expert’s corner report. Copenhagen: AEMA, 2002 Disponível em: <<https://docplayer.es/52773319-El-registro-de-la-propiedad-y-mercantil-como-instrumento-al-servicio-de-la-sostenibilidad.html>>. Acesso em: 07 jun. 2024.

⁶³⁷ AGENCIA EUROPEA DE MEDIO AMBIENTE. **El Registro de la Propiedad y Mercantil como instrumento al servicio de la sostenibilidad**: ‘Expert’s corner report. Copenhagen: AEMA, 2002. p. 60. Disponível em: <<https://docplayer.es/52773319-El-registro-de-la-propiedad-y-mercantil-como-instrumento-al-servicio-de-la-sostenibilidad.html>>. Acesso em: 07 jun. 2024

finalidade é garantir a segurança do tráfego jurídico imobiliário através da publicidade com efeitos jurídicos, emerge como um instrumento importante para a proteção ambiental. A prevenção exige informação precisa e, quando aplicável, a publicação no Registro assegura o cumprimento das sanções e medidas reparadoras necessárias.

Afirma que é igualmente relevante que as limitações ambientais das propriedades sejam publicadas no registro, pois tal medida fortalece a eficácia do sistema registral em garantir a segurança jurídica, uma vez que a informação mais completa não só incrementa a segurança, como também reduz os custos de transação e mitiga a assimetria no mercado.

No que tange aos conceitos, é ressaltado que o Registro de Imóveis, de regra, limita a informação ambiental às propriedades específicas que estão diretamente afetadas. Contudo, há outros tipos de informação ambiental que devem ser reconhecidos: a) informações referentes a áreas espaciais específicas e b) aquelas derivadas de normas e planos que impõem limitações diretamente, sem necessidade de constar nos registros. Nesse contexto, a Oficina Registral deve funcionar também como uma Oficina de Informação Ambiental, utilizando bases gráficas georreferenciadas e interconectadas com as bases de dados de outras instituições territoriais.

Acompanhando as novas iniciativas e preocupações sobre a matéria, o registro imobiliário espanhol tem atuado como parceiro no que tange ao movimento da União Europeia denominado de Nova Bauhaus⁶³⁸, projeto lançado como parte do Pacto Ecológico Europeu, o qual busca harmonizar os princípios de sustentabilidade, estética e inclusão social no desenvolvimento urbano e arquitetônico.

A Nova Bauhaus Europeia propõe uma abordagem multidisciplinar que engloba arquitetos, designers, engenheiros, cientistas e cidadãos. A iniciativa também está alinhada com as metas de neutralidade climática da UE para 2050, visando criar um modelo replicável para o desenvolvimento urbano sustentável.

⁶³⁸ EUROPEAN UNION. **New European Bauhaus: About the initiative**. Disponível em: https://new-european-bauhaus.europa.eu/about/about-initiative_en. Acesso em: 04 jun. 2024.

Nesse contexto, o registro de propriedade espanhol tem desempenhado um papel instrumental e de destaque na realização dos objetivos da Nova Bauhaus Europeia⁶³⁹, exercendo o controle e publicidade das normas correlatas. Exemplos disso incluem a implementação de sistemas de registro digital de edifícios, certificados de eficiência energética⁶⁴⁰ e passaportes de renovação, que são passos importantes para alcançar um parque imobiliário de zero emissões até 2050, conforme os objetivos traçados pela União Europeia, o que promove a descarbonização e incentiva a adoção de práticas sustentáveis na construção e renovação de imóveis e colabora para a criação de um ambiente que respeite e valorize a sustentabilidade, a estética e a inclusão.

No Brasil, considerando a realidade fundiária e as características florestais geográficas, dois programas atuais que envolvem o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o Operador Nacional do Registro (ONR) e os registradores de imóveis são exemplos de iniciativas em prol da sustentabilidade.

1. Programa Solo Seguro-Favela: instituído pelo Provimento nº 158/2013 da Corregedoria Nacional de Justiça⁶⁴¹, o Programa Solo Seguro-Favela visa fomentar ações sociais, urbanísticas, jurídicas e ambientais relativas à Regularização Fundiária Urbana (Reurb)⁶⁴². Este programa incorpora núcleos informais ao

⁶³⁹ GARCÍA, Emilia Simó. **Sostenibilidad y Registro**. Palestra conferida no Curso "El registro jurídico ante los desafíos del siglo XXI: interoperabilidad, digitalización y protección de datos", organizado de 11 a 22 de setembro de 2023 pelo Centro de Formación de la Cooperación Española.

⁶⁴⁰ NUÑEZ, María Nuñez. **Oficina Registral (Propiedad)**. Notarios y Registradores. Publicado em 30 de jun. 2022. Disponível em: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/informes-mensuales-o-r/oficina-registral-propiedad-informe-junio-2022-certificado-de-eficiencia-energetica/>. Acesso em: 06 fev. 2024.

⁶⁴¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento Nº 158, de 05 de dezembro de 2023**. Estabelece o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas - "Solo Seguro - Favela". Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5380>. Acesso em: 07 jun. 2024.

⁶⁴² Sobre o tema, Sergio Ávila, em sua tese doutoral, frisa que no Brasil "a Lei nº 13.465/17 trata da regularização fundiária rural e urbana, prevendo isenção completa de custas e emolumentos dos atos relativos à regularização fundiária urbana de interesse social, conhecida como REURB-S. Inovou a lei ao prever poderosos institutos como o da legitimação fundiária, mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade, inclusive sobre imóveis públicos. Todo o procedimento é extrajudicial. Pode-se hoje, portanto, transformar-se a posse de imóveis públicos em propriedade, não pela usucapião, mas pela legitimação fundiária. É uma hipótese nova, em que à jurisdição extrajudicial é dado o que não se pode obter perante o juiz; o registrador é a via exclusiva. Inexiste legitimação fundiária judicial e é vedada pela Constituição a usucapião de imóveis Públicos." MARTINS, Sergio Ávila Doria. **Acesso à justiça, jurisdição voluntária e o foro extrajudicial**: sobre a independência funcional dos notários e registradores. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2022. p. 135.

ordenamento territorial urbano, titulando seus ocupantes com registros imobiliários, mesmo que localizados em áreas inicialmente rurais. As ações compreendem a regularização urbanística de edificações em eixos interdisciplinares e conexos aos demais serviços públicos;

2. Acordo de Cooperação Técnica com o Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima (MMA)⁶⁴³, celebrado em 21 de maio de 2024. Com vigência de 24 meses, o acordo visa fornecer ao MMA acesso às informações sobre imóveis rurais em municípios prioritários da Amazônia Legal, facilitando ações de prevenção, monitoramento, controle e redução do desmatamento e degradação florestal.

O acordo abrange sete municípios do estado do Amazonas – Apuí, Boca do Acre, Canutama, Humaitá, Lábrea, Manicoré e Novo Aripuanã – e dez municípios do estado do Pará – Altamira, Novo Progresso, Pacajá, Paragominas, Placas, Portel, Rurópolis, São Félix do Xingu, Ulianópolis e Uruará. Juntos, esses municípios representaram 39% (trinta e nove por cento) da taxa de incremento do desmatamento da Amazônia Legal entre agosto de 2021 e julho de 2022.

Para ampliar os programas de proteção ao bioma amazônico, o MMA necessita de acesso eletrônico às matrículas, transcrições e indicadores pessoais e reais dos imóveis dos municípios onde o desmatamento é mais intenso. Nesse sentido, o ONR tem investido em suporte aos serviços de registro de imóveis de menor porte e menor rentabilidade econômica, facilitando a digitalização de acervos.

Os integrantes do acordo se comprometem a monitorar os resultados, acompanhar a execução da parceria e realizar reuniões de articulação com os atores envolvidos.

Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça avaliar as informações coletadas pelo ONR nos municípios contemplados e articular-se com as corregedorias estaduais e unidades de registro de imóveis dos municípios prioritários para decidir sobre o emprego das informações. O MMA será responsável por articular-se com

⁶⁴³ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **CNJ, MMA e ONR assinam acordo para enfrentar e reduzir desmatamentos na Amazônia Legal**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/cnj-mma-e-onr-assinam-acordo-para-enfrentar-e-reduzir-desmatamentos-na-amazonia-legal/>. Acesso em: 07 jun. 2024.

órgãos e entidades federais que atuam na agenda fundiária e ambiental, disponibilizando informações georreferenciadas dos imóveis públicos federais ao CNJ e ONR, e estruturar um repositório com os dados sistematizados.

O ONR, por sua vez, atuará na criação dos indicadores pessoais e reais dos registros de imóveis situados nos municípios prioritários, apoiando a digitação e digitalização do acervo, acompanhando a avaliação das informações sistematizadas pelo CNJ e fornecendo acesso aos demais partícipes do acordo, mediante login e senha.

À luz das iniciativas expostas, afirma-se que o registro de imóveis se revela um pilar fundamental na promoção da sustentabilidade, integrando as dimensões ambiental, econômica e social. No Brasil e na Espanha, a instituição transcende as suas funções tradicionais ao fomentar o desenvolvimento sustentável e a proteção ambiental por meio de práticas inovadoras e integradoras. Com a precisão das informações e da transparência dos processos, promovem um ambiente propício para investimentos sustentáveis, além de proporcionar segurança jurídica e equidade social. Assim, seja ao alinhar-se com os objetivos da Nova Bauhaus Europeia, seja por intermédio de iniciativas locais, o registro de imóveis emerge como uma ferramenta indispensável para a construção de um futuro mais justo e sustentável.

4.4 CONECTAR, ENVOLVER E ENGAJAR PARA O AMANHÃ

Como explanado nos itens anteriores, o conceito de Registro de Imóveis 4.0 representa um novo paradigma na prestação de serviços registrares imobiliários, integrando tecnologias emergentes, processos automatizados e uma abordagem centrada no usuário para promover eficiência, transparência e acessibilidade, com o compromisso de atuar proativamente nas múltiplas dimensões da sustentabilidade.

Neste contexto, após analisar as iniciativas relacionadas à temática e realizar um benchmarking da atuação registral na Espanha e no Brasil, propõe-se a integração dos fundamentos da cooperação e cocriação ao sistema. Esses modelos colaborativos têm o potencial de fomentar avanços significativos em direção a um desenvolvimento mais sustentável e inclusivo, consolidando o Registro 4.0 como método para a modernização e eficácia social dos registros imobiliários.

A cooperação e cocriação⁶⁴⁴ aplicadas ao objeto de estudo, implicam no engajamento tanto dos atores individuais (registradores) quanto dos coletivos (entidades de classe), além dos demais *players* do mercado e agentes institucionais, com o propósito de ganho recíproco e com o fito de resguardar e garantir o amanhã.

Convém ressaltar que a doutrina econômica da cooperação, conforme articulada por Monteagudo⁶⁴⁵, organiza as ações práticas por meio das suas regras e dos seus princípios, transformando-as em ações conscientes e adaptadas às necessidades atuais. Trata-se de intencionalidade, e nessa linha, o autor sugere⁶⁴⁶ algumas diretrizes específicas que podem ser aplicadas ao sistema registral para maximizar a eficácia e sustentabilidade das práticas, entre elas a globalização do social através do mercado da informação, a implantação de novas regras alinhadas aos princípios universais cooperativistas e a organização de um modelo social e econômico sustentado por um modelo técnico robusto, além da educação de todos os interessados a respeito dessa nova perspectiva.

Elinor Ostrom⁶⁴⁷ destaca a importância das variáveis contextuais para entender o desenvolvimento e a sustentabilidade da ação coletiva, assim como os desafios enfrentados por sistemas auto-organizados duradouros. Não basta afirmar que “o contexto importa”, é elementar entender como ele influencia o recrutamento de cooperadores e sancionadores e a adoção de normas pela população.

A autora adverte que compreender a criação e as consequências das diferentes instituições em diversos cenários ecológicos, sociais e econômicos é complexo e, apesar do progresso empírico e teórico, é necessário investigar mais como as variáveis contextuais afetam o ensino e a aplicação das normas sociais, a

⁶⁴⁴ Sobre o tema: OSTROM, Elinor. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. **Nat. Resources**, vol. 32, n. 2, 1992. Disponível em: <https://digitalrepository.unm.edu/nrj/vol32/iss2/6>. Acesso em: 06 fev. 2024.

⁶⁴⁵ MONTEAGUDO, Rosalvi. **Doutrina Econômica da Cooperação: Revisão das Regras dos Princípios Cooperativistas**. São Paulo: Scortecci Editora, 2021. p. 17.

⁶⁴⁶ MONTEAGUDO, Rosalvi. **Doutrina Econômica da Cooperação: Revisão das Regras dos Princípios Cooperativistas**. p. 95.

⁶⁴⁷ OSTROM, Elinor. **Comprender la diversidad institucional**. Santiago: Fondo de Cultura Económica, 2015. p. 473-475.

comunicação sobre a conduta dos participantes e a recompensa pela utilização de normas como reciprocidade, confiança e equidade.

Para a evolução da temática, é essencial entender como contextos institucionais, culturais e biofísicos afetam os indivíduos e condicionam situações de ação coletiva no segmento, além de explorar como as pessoas podem alterar variáveis estruturais para aumentar o respeito às normas.

Ademais, soluções que dependem exclusivamente de recompensas extrínsecas podem ser inadequadas, pois sanções e incentivos podem dificultar a formação de normas sociais cooperativas. Dar autoridade aos indivíduos para criar suas próprias regras pode permitir que normas sociais evoluam, facilitando a resolução de problemas coletivos. A autora cita⁶⁴⁸ o conselho de Mark Moore, segundo o qual, os legisladores e funcionários públicos devem agir como “exploradores” que buscam, junto com outros, descobrir e produzir valor público.

Considerados os ensinamentos de Ostrom, para a sustentabilidade dos regimes colaborativos no registro imobiliário são necessárias normas de reciprocidade e confiança, além de regras justas, eficazes e legítimas que franqueiem a participação de cada interessado no processo de formação e direcionamento institucional. Isso somente é possível diante da compreensão dos reguladores sobre o perfil dialógico necessário na condução do tema; exemplos de aplicação dessa perspectiva são os editais de consulta pública para a edição de normas que a Corregedoria Nacional de Justiça no Brasil tem publicado. O mais recente⁶⁴⁹ tem o objetivo de dar publicidade e colher sugestões para a minuta de ato normativo que institui a regras do exercício da interinidade nas serventias extrajudiciais vagas.

⁶⁴⁸ Conforme a obra: “Existe la posibilidad real de que los legisladores y los funcionarios de agencias públicas resuelvan problemas a todos los niveles, pero para ello deben seguir el consejo de Mark Moore (1995: 20): convertirse en ‘exploradores que, junto con otros, tratan de descubrir, definir y producir valor público’”. OSTROM, Elinor. **Comprender la diversidad institucional**. p. 474.

⁶⁴⁹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento sobre as regras do exercício da interinidade nas serventias extrajudiciais vagas - ADI n. 1.183/DF**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/poder-judiciario/consultas-publicas/provimento-sobre-as-regras-do-exercicio-da-interinidade-nas-serventias-extrajudiciais-vagas-adi-n-1-183-df/>. Acesso em: 10 jun. 2024.

Ainda em sede de compreensão teórica, Lofthouse, Hill, Regan, Desrochers, Szumak e Edwards⁶⁵⁰ explicam que as pesquisas dos Ostroms demonstraram que sistemas policêntricos, com múltiplos centros de decisão sobrepostos, permitem que sociedades alcancem tanto a governança autônoma quanto a resolução eficaz de problemas. Abordagens policêntricas permitem que níveis inferiores de governo e associações privadas encontrem soluções adaptadas às condições locais, aproveitando o conhecimento específico e envolvendo diretamente as populações afetadas. Assim, a implementação de sistemas policêntricos requer que os formuladores de políticas facilitem a experimentação de arranjos institucionais alternativos por comunidades locais, associações privadas e níveis inferiores de governo, adaptando-se às circunstâncias e preferências únicas, o que torna o processo decisório mais legítimo e eficaz.

Nesse sentido, a promoção da autorregulação por meio de entidades de classe formais representa o alinhamento para a construção de um sistema registral coerente com os anseios da comunidade jurídica e sociedade com um todo. Para tanto, é imperioso que os papéis sejam bem definidos. Na Espanha o Colégio de Registradores exerce a função com plenitude; por outro lado, no Brasil ainda é uma demanda em tratamento.

Editada em 20 de junho de 2024, a Carta de Belo Horizonte⁶⁵¹ é uma iniciativa sensível à questão, durante o 1º Encontro de Associações Estaduais de Registro Imobiliário do Brasil, as entidades presentes comprometeram-se a unir forças e trabalhar em sinergia para que o Registro de Imóveis brasileiro seja um protagonista no futuro. Cada entidade, com definição de responsabilidades específicas⁶⁵², atuará de forma conjunta e alinhada em defesa de um propósito único.

⁶⁵⁰ LOFTHOUSE, J. K., HILL, P. J., REGAN, S., Day, S., DESROCHERS, P., SZURMAK, J., & EDWARDS, E. C.. **The Environmental Optimism of Elinor Ostrom**. Cache: Center for Growth & Opportunity at Utah State University, 2024. p. 31-57.

⁶⁵¹ A carta consta no **ANEXO G**.

⁶⁵² As responsabilidades foram definidas como segue: Registro de Imóveis do Brasil (RIB), cuidando da imagem e defesa das prerrogativas dos registradores junto aos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário; Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), conduzindo estudos e criação de doutrinas, contribuindo para o aperfeiçoamento profissional e científico dos oficiais de registro; Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), liderando a frente tecnológica e regulatória, integrando a plataforma digital única em parceria com a Corregedoria Nacional de Justiça; Associações Estaduais, representando localmente o trabalho nacional, atendendo demandas

Por sua vez, no que tange à cocriação, conforme destacado por Prahalad e Ramaswamy⁶⁵³ e Vargo e Lusch⁶⁵⁴, em análise do estado da arte da temática realizado por Ribeiro, Kevin, Costa e Urdan⁶⁵⁵, trata-se de conceito que envolve a colaboração ativa entre diferentes *stakeholders* para a produção de resultados mutuamente valorizados. Aplicada ao setor público, a cocriação deve considerar multi-setores e multi-*stakeholders* como elementos fundamentais para a teoria do valor público e isso compreende o novo modelo de prestação de serviços registrais, na esteira do proposto como Registro 4.0.

Esse modelo colaborativo depende, por pressuposto lógico, do envolvimento integral dos registradores e das entidades de classe, o que pode ser promovido através de programas de formação e capacitação contínua, focados em práticas sustentáveis e colaborativas, bem como na criação de plataformas digitais que facilitem a troca de informações e experiências entre registradores e entidades de classe, promovendo a cocriação de soluções inovadoras. Além disso, a implementação de incentivos como certificações e premiações, a exemplo do Prêmio de Qualidade Total da Anoreg-Brasil, para registradores e entidades que demonstrem excelência em sustentabilidade, é uma medida eficaz para promover o engajamento.

Ademais, para garantir a eficácia das estratégias de cooperação, é necessário envolver outros players do mercado e agentes institucionais. A formação de parcerias público-privadas para projetos que visem a modernização e a sustentabilidade dos serviços registral, o desenvolvimento de redes de inovação que integrem empresas de tecnologia, universidades e institutos de pesquisa, e a proposição de políticas públicas que incentivem a colaboração intersetorial e integrem

regionais e promovendo a articulação política estadual, além de fomentar o uso do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC).

⁶⁵³ PRAHALAD, C.; RAMASWAMY, V. Co-creation experiences: The next practice in value creation. **Journal of Interactive Marketing**, v. 18, n. 3, p. 5-14, 2004. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1094996804701073>. Acesso em: 08 jun. 2024.

⁶⁵⁴ VARGO, S.; LUSCH, R. Evolving to a new dominant logic for marketing. **Journal of Marketing**, v. 68, n. 1, p. 1-17, 2004. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1509/jmkg.68.1.1.24036>. Acesso em: 08 jun. 2024.

⁶⁵⁵ RIBEIRO, Thiago de Luca Sant'ana; KEVIN, Kambou Sie; COSTA, Benny Kramer; URDAN, André Torres. **Revista Eletrônica de Administração e Turismo**. v. 13, n. 1, p. 1909-1910, jan.-jul. 2019. Disponível em: <https://revistas.ufpel.edu.br/index.php/ReAT/issue/view/190>. Acesso em: 08 jun. 2024.

objetivos de sustentabilidade nas diretrizes do setor registral são estratégias que terão grande valor para este fim.

Para que as estratégias propostas sejam eficazes, é fundamental estabelecer medidas de implementação e mecanismos de avaliação contínua, a exemplo do desenvolvimento de indicadores de desempenho específicos, a implementação de sistemas de monitoramento contínuo e mecanismos de feedback que permitam ajustes e melhorias nas estratégias adotadas, e a produção de relatórios periódicos que documentem os impactos das iniciativas de cooperação e cocriação, evidenciando os benefícios para o sistema registral e a sociedade, cuja publicidade seja ativa através de redes de relacionamento inclusive, em conexão aos padrões de comportamento da contemporaneidade.

Nessa senda, considera-se que a transformação proposta do Registro 4.0 representa mais do que a modernização tecnológica dos serviços registrares imobiliários. Trata-se de um compromisso profundo com a eficiência, transparência e acessibilidade, integrando uma abordagem centrada no usuário e sustentada por princípios de sustentabilidade. A cooperação e a cocriação são pilares essenciais para esse novo paradigma, promovendo um desenvolvimento mais inclusivo e sustentável.

Reitera-se que a aplicação de modelos colaborativos no contexto registral imobiliário exige o engajamento de todos os atores e interessados, incluindo registradores, entidades de classe, governos locais e demais *stakeholders*. Esse engajamento deve ser estruturado por meio de um modelo de governança policêntrica, que permita múltiplos centros de decisão sobrepostos, além de parcerias institucionais que atendam às demandas contemporâneas. Dessa forma, é possível que o Registro 4.0 seja uma ferramenta para a atuação proativa da construção de um futuro mais equitativo, eficiente e sustentável.

CONCLUSÃO

A presente Tese buscou investigar de maneira abrangente e detalhada os serviços de registro de imóveis no Brasil e na Espanha, examinando os aspectos históricos, jurídicos, operacionais, ontológicos e tecnológicos que permeiam esses sistemas. O objetivo geral foi identificar e promover as melhores práticas por meio de uma análise comparativa que destacasse os aspectos inovadores e eficientes do registro imobiliário brasileiro e do registro da propriedade na Espanha, com vistas a aprimorar a segurança jurídica, a eficiência operativa e a eficácia social. Esta seção final tem como objetivo retomar os principais pontos discutidos em cada capítulo, enaltecer as descobertas feitas ao longo da pesquisa e estimular a continuidade dos estudos e reflexões sobre o tema.

O primeiro capítulo abordou a propriedade imobiliária, contextualizando e conceituando o direito de propriedade e resgatando as suas raízes históricas, influências filosóficas e jurídicas e sua evolução ao longo do tempo. A função social da propriedade foi um dos pontos centrais, destacando-se como esse princípio alinha o direito de propriedade com o interesse coletivo.

Nessa senda, demonstrou-se que a função social da propriedade estabelece que a propriedade deve ser utilizada de maneira que beneficie não apenas o proprietário, mas também a comunidade em geral, promovendo o bem-estar social e econômico. Este conceito ressignifica a propriedade, não apenas como um direito absoluto do seu titular, mas como um instrumento para o desenvolvimento harmonioso da sociedade, garantindo que o seu uso respeite e atenda ao interesse público.

Foram explanados os sistemas de transmissão imobiliária, desde a *mancipatio* no direito romano até a tradição e a consensualidade, ressaltando-se a transição econômica do feudalismo ao capitalismo e a emergência dos novos escopos conceituais no século XX. A *mancipatio*, uma forma de alienação de propriedade característica do direito romano, exigia um ritual específico e formalizado, simbolizando a transferência de propriedade através de um processo complexo e detalhado. A análise histórica demonstra como esses sistemas evoluíram, destacando a importância da tradição e da consensualidade, que marcaram a transição para

sistemas mais flexíveis e adaptáveis, refletindo as mudanças econômicas e sociais. A passagem do feudalismo, por sua vez, com sua estrutura hierárquica e baseada na lealdade e serviço, para o capitalismo, focado na propriedade privada e nas dinâmicas de mercado, exemplifica uma transformação paradigmática influenciada por contextos econômicos e sociais.

A evolução histórica do conceito de propriedade imobiliária foi traçada desde suas raízes nas civilizações agrárias, quando a terra era um recurso coletivo e essencial para a subsistência, até o direito romano, que sistematizou e codificou a propriedade como um direito individual e transferível. Verificou-se que durante o feudalismo medieval, a propriedade foi vista mais como uma série de direitos e obrigações interconectados entre senhores e vassalos do que um direito absoluto. Com o Renascimento e o Iluminismo, surgiu uma nova visão de propriedade, centrada na autonomia individual e nos direitos naturais, com pensadores como John Locke defendendo a ideia de que a propriedade era um direito inalienável derivado do trabalho individual.

A análise histórica foi seguida com a explicação da transformação do conceito de propriedade durante o século XX, destacando a função social da propriedade no contexto do *Welfare State*. Este conceito trouxe uma nova perspectiva, para a qual a propriedade deveria cumprir uma função social, servindo ao interesse público e contribuindo para a justiça social.

Ademais, o capítulo discutiu os marcos legais que moldaram o direito de propriedade, como a Magna Carta, o *Bill of Rights* inglês, a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão e o Código Napoleônico. Asseverou-se que a Magna Carta, assinada em 1215, foi um documento fundamental que limitou os poderes do monarca e estabeleceu princípios de legalidade e proteção contra apreensões arbitrárias, influenciando profundamente o desenvolvimento do direito de propriedade. O *Bill of Rights* inglês de 1689 reforçou esses princípios, consolidando a ideia de que a propriedade privada não poderia ser violada sem o devido processo legal. A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, adotada durante a Revolução Francesa em 1789, proclamou a propriedade como um direito natural e sagrado, uma das principais conquistas do movimento iluminista. O Código Napoleônico de 1804, por sua vez, codificou os princípios do direito de propriedade de forma sistemática e

influenciou muitos sistemas jurídicos ao redor do mundo. Cada um desses marcos representou um avanço significativo na formalização e proteção do direito de propriedade, influenciando diretamente a maneira como a propriedade é vista e regulamentada na atualidade.

A propriedade foi examinada não apenas como um direito, mas também como um conjunto de responsabilidades, entendimento essencial para garantir que a propriedade seja utilizada de forma a contribuir para o desenvolvimento sustentável e a justiça social. Instrumentos jurídicos como as regulamentações urbanísticas, ambientais e as políticas de regularização fundiária são fundamentais para garantir que a função social da propriedade seja efetivamente cumprida. As regulamentações urbanísticas, por exemplo, visam ordenar o uso do solo urbano, promovendo um desenvolvimento equilibrado e sustentável das cidades. As políticas ambientais buscam proteger os recursos naturais e garantir que a exploração da propriedade não cause danos irreparáveis ao meio ambiente. As políticas de regularização fundiária têm como objetivo formalizar a posse e o uso de terras, integrando áreas irregulares ao ordenamento jurídico e garantindo direitos aos seus ocupantes.

A análise deste capítulo também abordou as influências filosóficas de pensadores como John Locke, Jean-Jacques Rousseau e Immanuel Kant, que forneceram bases teóricas significativas para o desenvolvimento do conceito de propriedade. Nesse sentido, Locke enfatizou a relação entre trabalho e propriedade, argumentando que a propriedade é um direito natural que surge do trabalho individual; Rousseau, por sua vez, criticou a propriedade privada, destacando seu papel na criação de desigualdades sociais e defendendo a necessidade de equilibrar os direitos de propriedade com o bem comum; Kant, por fim, destacou a propriedade como um direito vinculado à liberdade individual, dentro de uma estrutura jurídica que assegura a coexistência pacífica entre os cidadãos. As diferentes perspectivas filosóficas tiveram o objetivo de enriquecer o debate sobre a propriedade, contribuindo para a formação de um entendimento mais complexo e equilibrado deste direito.

Fazendo uma digressão, abordou-se o direito romano, momento em que a propriedade foi extensivamente codificada, estabelecendo bases que ainda influenciam o direito contemporâneo. Tal ordenamento desenvolveu conceitos jurídicos detalhados, como a distinção entre posse e propriedade e a ideia de

dominium, que se referia à propriedade plena e absoluta. Esses conceitos que foram fundamentais para a formação do direito civil europeu e continuam a ser relevantes nos sistemas jurídicos modernos, como no caso do Brasil.

Durante a Idade Média, o sistema feudal moldou a propriedade como um conjunto de direitos e obrigações, nos quais a terra era o eixo central da organização social e econômica. O feudalismo introduziu a ideia de enfiteuse, um direito real que permitia o uso da terra em troca de certas obrigações, refletindo uma visão mais complexa e interdependente da propriedade.

A Revolução Industrial e o crescimento das cidades urbanizaram e industrializaram a propriedade, transformando-a em um ativo econômico central e símbolo de status social. Esse período marcou uma transformação profunda na maneira como a propriedade era percebida e utilizada. A terra e os imóveis urbanos passaram a ter um valor econômico significativo, não apenas como locais de residência, mas também como centros de produção e comércio. A propriedade imobiliária tornou-se um componente relevante no que tange à economia capitalista emergente, impulsionando o desenvolvimento de novos sistemas jurídicos e regulatórios para lidar com as complexidades das transações imobiliárias e a proteção dos direitos dos proprietários.

No século XX, o conceito de função social da propriedade ganhou destaque, especialmente em contextos de reformas legais e sociais. Como posto, o princípio determina que o uso da propriedade deve atender aos interesses da coletividade, além dos interesses individuais do proprietário. Legislações modernas incorporaram essa visão, buscando equilibrar a proteção da propriedade privada com as necessidades sociais e ambientais.

Dessa feita, a função social da propriedade foi incorporada a muitas constituições contemporâneas, incluindo a Constituição Federal de 1988, que a estabeleceu como um princípio constitucional, exigindo que a propriedade rural e urbana cumpra com tal objetivo, no intuito de manter o bem-estar coletivo e o desenvolvimento sustentável. Esse princípio foi fundamental para orientar políticas públicas e regulamentações que visam garantir que a propriedade seja utilizada de

maneira responsável e sustentável, respeitando os direitos dos indivíduos e as necessidades da comunidade.

A mesma premissa está expressa na Constituição da Espanha, em seus artigos 39 a 52, parâmetro que não apenas redefine o direito de propriedade, mas também estabelece um novo paradigma para o desenvolvimento urbano e rural, incentivando práticas que beneficiem tanto os proprietários quanto a sociedade em geral.

Os marcos legais históricos, desde a Lei das Doze Tábuas até as vigentes Constituições brasileira e espanhola e a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, refletem a evolução contínua do direito de propriedade, adaptando-se às mudanças sociais, econômicas e políticas ao longo dos séculos. Cada marco legal trouxe avanços significativos, com inúmeras contribuições para a construção de um sistema jurídico que equilibra direitos e responsabilidades, promovendo a justiça social e o desenvolvimento sustentável.

Destacaram-se ainda as diferentes formas de transmissão da propriedade ao longo da história, em especial a evolução dos métodos e práticas de transferência de bens imóveis. Desde os rituais complexos do direito romano até as práticas mais simplificadas e consensuais do período moderno, a evolução desses métodos reflete mudanças nas estruturas sociais e econômicas e a crescente necessidade de sistemas jurídicos que facilitem e protejam as transações imobiliárias. A análise dessas práticas históricas proporciona uma compreensão mais profunda das raízes e do desenvolvimento das modernas leis de propriedade, elucidando como o direito evoluiu para atender às necessidades cambiantes da sociedade.

O capítulo também sublinhou a interseção entre direito, economia e sociedade, demonstrando como o direito de propriedade está intrinsecamente ligado ao desenvolvimento econômico e social. A propriedade imobiliária não é apenas um conceito jurídico, mas também um elemento fundamental da estrutura econômica e social das sociedades modernas. Ao promover o uso responsável e sustentável da propriedade, o direito de propriedade contribui para o desenvolvimento econômico, a estabilidade social e a justiça distributiva.

Finalmente, ao realizar a análise dos sistemas de transmissão imobiliária onerosa, foi destacado que na sociedade contemporânea, na qual vigem as transações impessoais, a segurança jurídica atrelada aos meios de transmissão reflete diretamente nos custos transacionais.

Detalhou-se que, no âmbito do Direito Romano, a *mancipatio* se destacava como um dos métodos mais antigos e tradicionais para a transferência de propriedade, exigindo um ritual formal com a presença de testemunhas e de um libripens (portador de balança). Outro método importante era a *in iure cessio*, um procedimento judicial no qual a propriedade era reivindicada e transferida perante uma autoridade. Com o advento do Império Romano, a *traditio* emergiu como o método predominante de transferência de propriedade, baseando-se na entrega física do bem e na intenção das partes de transferir a propriedade, mostrando-se mais flexível e adaptável às necessidades de uma sociedade em expansão comercial.

O capítulo também abordou a transmissão por consensualidade e tradição. A consensualidade implica que a transferência ocorre através do acordo de vontades formalizado por um contrato de compra e venda. Já a tradição refere-se à efetiva entrega do imóvel ao comprador, que pode ser simbólica ou material, concretizando a transferência da propriedade.

Foram elencados os modelos vigentes de sistemas de transmissão e dado especial destaque ao modelo de título e modo, formato adotado no Brasil e na Espanha, que engloba necessariamente duas fases para a sua concretização, compreendendo a consensualidade e o modo, que pode ser o registro ou a *traditio*. Esclareceu-se que o título se refere ao fundamento jurídico que justifica a transferência de propriedade, enquanto o modo é o ato efetivo que realiza a transferência, como o registro ou a tradição.

Destacou-se a inscrição e os fundamentos socioeconômicos da manutenção da instituição registral para garantia da segurança jurídica das transações, enquanto os princípios da causalidade (ligação entre o negócio jurídico e a transferência de propriedade) e da abstração (independência entre a transferência e o negócio jurídico) foram analisados em detalhe.

O segundo capítulo foi dedicado ao estudo dos registros de imóveis no Brasil e na Espanha, compreendendo os seus aspectos históricos, jurídicos e operacionais. Detalhou-se a evolução do registro de imóveis no Brasil desde o século XIX, com a Lei nº 317 de 1843, até a promulgação da Lei dos Registros Públicos em 1973. Em paralelo, foi examinado o sistema registral espanhol, suas influências do direito romano e as reformas legislativas que moldaram o seu atual regime jurídico.

No contexto brasileiro, assinalou-se que o registro de imóveis desempenha papel central na formalização da propriedade e na garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Abordou-se a Lei de Terras de 1850 como marco para ocupação e colonização do solo e o sistema de sesmarias. No entanto, para o sistema de registro de imóveis, o marco normativo inicial é a Lei Orçamentária nº 317 de 1843, que introduziu a necessidade de inscrição de hipotecas e foi o encaminhamento necessário para a criação de um sistema registral estruturado.

Mais à frente, a promulgação da Lei dos Registros Públicos em 1973, com vigência a partir de 1976, representou um passo significativo na modernização do sistema de registro de imóveis no Brasil. O diploma reestruturou o modelo vigente com a introdução do conceito de fôlio real, que atribui a cada imóvel um número e inscrição próprios, gerando eficiência, organização e maior segurança ao processo respectivo.

Quanto ao regime jurídico, foi destacada a natureza pública da função registral, embora executada no âmbito privado, e a fiscalização exercida pelo Poder Judiciário. Indicou-se que a natureza jurídica da instituição no país possui assento constitucional, em específico no artigo 236, e que a sua legislação de regência é abrangente, englobando legislação específica, como a Lei nº 8.935/1994 e a Lei nº 10.169/2000, e correlacionando-se com o ordenamento jurídico como um todo, a exemplo de Código Civil, Código de Processo Civil e Código Tributário Nacional.

No que tange à principiologia, foram indicados os principais estandartes que direcionam a atividade, a exemplo da publicidade, autenticidade, territorialidade, inscrição, prioridade e rogação, bem como destacados os princípios da segurança jurídica e da fé pública, considerados pilares ou vigas mestras do sistema notarial e

registrar brasileiro. os quais são categorizados como supra normativos, ou seja, transcendem as normas ordinárias, moldando o arcabouço legal de forma mais abrangente.

Indicou-se que o princípio da segurança jurídica, reconhecido como fundamental no contexto do Estado Democrático de Direito e consagrado no preâmbulo da Constituição Federal do Brasil e no rol dos direitos fundamentais, visa promover a pacificação social e garantir a concretização dos direitos. No âmbito registral, a segurança jurídica manifesta-se em duas vertentes distintas: uma estática, que assegura a estabilidade política do domínio e a certeza jurídica das relações já estabelecidas, e uma dinâmica, relacionada à fluidez e à eficiência do tráfego negocial dos direitos.

Por sua vez, a fé pública genérica ou presunção permite que o Estado, por meio dos notários e registradores, atribua aos atos realizados sob sua supervisão uma presunção de certeza e verdade, reforçando, assim, a pacificação social e contribuindo para a plena realização da segurança jurídica.

Apresentou-se a operação da atividade, a qual segue procedimentos minuciosos estabelecidos, de regra, pela Lei dos Registros Públicos, que incluem a matrícula do imóvel, registros e averbações, além das certidões. Foi destacada a função jurídica de qualificação registral, a qual assegura a legalidade e validade dos atos praticados.

No mesmo contexto, ressaltou-se a capilaridade dos oficiais de registro, o que caracteriza o sistema brasileiro, bem como as normativas estaduais que propiciam adaptabilidade às necessidades locais. No entanto, frisou-se que a criação do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis e a regulação realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça têm promovido um cenário de maior uniformização procedimental, buscando integrar e modernizar os registros através da tecnologia, conforme mais bem abordado em capítulos posteriores.

Na Espanha, narrou-se que o registro de propriedades tem suas raízes nas pragmáticas de 1539 e 1768, que estabeleceram os Registros de Tributos, Censos e Hipotecas. No entanto, foi a Lei Hipotecária de 1861 o marco para desenvolvimento do sistema registral hígido, que incorporou influências dos sistemas

germânicos e latinos, e estabeleceu a inscrição voluntária, vinculando a plena eficácia dos direitos reais à inscrição. Essa legislação passou por diversas reformas ao longo dos anos, sendo consolidada na reforma de 1944 e subsequente harmonização em 1946, que resultaram no texto atualmente em vigor.

Assinalou-se o regime jurídico dos registradores espanhóis, os quais são profissionais do direito, aprovados em concurso público, que exercem a atividade em caráter privado. No que tange à regulação, há normatização centralizada a partir da própria Lei Hipotecária e do Ministério da Justiça. Destacou-se também o papel do Colégio de Registradores na organização do serviço e na promoção de temas de interesse coletivo.

Foi posto que os princípios registrais na Espanha incluem a inscrição, prioridade, exatidão, legitimação registral e a fé pública registral. A Lei Hipotecária, o Código Civil e outras legislações correlatas formam a base normativa, assegurando a publicidade oficial e a segurança jurídica dos atos registrados. Explanou-se sinteticamente a operação e os atos praticados.

Retomando o contexto brasileiro, verificou-se que o sistema de registro de imóveis passou por várias reformas e modernizações para melhorar sua eficiência e segurança. Como já posto, a Lei dos Registros Públicos de 1973 é inaugural no que tange ao sistema de fôlio real, e a partir dele foi possível um incremento crescente de celeridade e hígidez do processo registral, cujos contornos foram especialmente alterados com o advento da Lei n. 14.382 de 2022, para novos parâmetros de acessibilidade e estruturação eletrônica.

Assim, o ONR e a recente plataforma eletrônica unificada nacionalmente são elementos-chave para a promoção do novo modelo registral contemporâneo e terreno fértil para aplicações diuturnas de novas tecnologias.

A comparação entre os sistemas brasileiro e espanhol destacou semelhanças e diferenças significativas que proporciona uma visão comparativa apta a fornecer uma compreensão das práticas registrais em ambos os países. Nos dois sistemas, há ênfase na segurança jurídica e na publicidade como princípios fundamentais para hígidez sistêmica, muito embora, devido às diferenças históricas, culturais e jurídicas, ocorram abordagens distintas na implementação desses

princípios, a exemplo do registro como constitutividade no Brasil e como gerador de efeitos perante terceiros na Espanha.

Além das diferenças estruturais, a comparação entre os sistemas brasileiro e espanhol revelou também algumas diferenças em termos de procedimentos e tecnologias utilizadas. No Brasil, a introdução do registro eletrônico é de desenvolvimento recente, mas já apresenta resultados expressivos. Na Espanha, o uso de sistemas integrados já está mais consolidado, fator vinculado em especial à atuação do Colégio de Registradores.

Ademais, o registro eletrônico de imóveis brasileiro tem potencial para revolucionar o acesso e a gestão das informações, com vistas a promover a integração das serventias e a criação de uma base de dados nacional unificada, o que diminui a assimetria informacional e possibilita transações imobiliárias de maneira mais ágil e segura. Na Espanha, a modernização também incluiu reformas legislativas atreladas para dinamizar as relações e atuar de modo mais proativo no âmbito digital, a exemplo da recente Lei n. 11/2023, de 8 de maio, que inaugurou novos preceitos organizativos e estruturais, em especial a telemática e digitalização dos serviços.

No que tange detidamente à colegialidade e fiscalização, abordou-se que na Espanha a fiscalização é realizada de forma centralizada, através da Direção Geral de Segurança Jurídica e Fé Pública, órgão vinculado ao Ministério da Justiça perante o qual dez notários e registradores têm assento, os quais se subordinam ao Diretor Geral.

Por outro lado, a colegialidade é presente através do corpo do Colégio de Registradores, que atua na supervisão e representação oficial da atividade no país. Esta entidade, conforme os seus estatutos, é uma corporação de direito público, amparada pela lei e reconhecida pelo Estado, dotada de personalidade jurídica própria e plena capacidade para agir.

Ressaltou-se também que no Brasil há forte fiscalização e regulação exercida pelo Poder Judiciário no âmbito nacional e estadual, porém a colegialidade oficial é recente com a figura do ONR, que poderá contribuir eficazmente para padrões uniformes da qualidade e eficiência em todo o país.

A análise comparativa revelou que, embora os sistemas brasileiro e espanhol adotem em alguns pontos abordagens diferentes, ambos buscam atingir a sua principiologia básica, ou seja, a segurança jurídica. Ademais, as instituições nos dois países concebem este preceito com uma roupagem contemporânea, utilizando novos modelos e tecnologias avançadas, os quais permeiam um processo contínuo adaptativo e referencial para a modernização.

Em conclusão, o capítulo demonstrou a importância dos sistemas de registro de imóveis para a segurança jurídica, para a transparência das transações, para a diminuição da assimetria informacional e para o desenvolvimento socioeconômico. A análise comparativa entre os sistemas brasileiro e espanhol destacou boas práticas e áreas de melhoria, com objetivo de modernizar e aprimorar os sistemas, com ênfase substancial à colegialidade e fiscalização, as quais desempenham papel primordial para o desenvolvimento e manutenção dos serviços registrares imobiliários como patrimônios jurídicos nacionais em seus respectivos países.

O terceiro capítulo da tese se dedicou à chamada ontologia do sistema de registro de direitos, abordando a conceituação e os requisitos fundamentais que estruturam esse modelo registral.

Iniciou-se com uma definição precisa e abrangente de sistema, utilizando a teoria desenvolvida pelo sociólogo alemão Niklas Luhmann. Segundo Luhmann, um sistema é um conjunto de elementos interrelacionados que operam em conjunto para alcançar objetivos definidos, seguindo uma organização e regras específicas.

A teoria de Luhmann – que deriva da Teoria Geral dos Sistemas de Karl Ludwig von Bertalanffy – vê os sistemas sociais como diferenciações operacionais que produzem sentido e podem ser entendidos como formas fractais. Cada elemento dentro do sistema opera de maneira interdependente, criando um todo integrado cujo impacto é maior do que a soma das partes individuais. Luhmann apresenta a sociedade como um macrossistema complexo, composto por vários subsistemas ou sistemas sociais, cada um operando de forma independente, mas também influenciando e criando condições para os outros sistemas ao seu redor.

É abarcada a noção de sistemas fechados e autorreferenciais, derivada dos conceitos desenvolvidos pelos biólogos Humberto Maturana e Francisco Varela. No entanto, esses sistemas não são isolados; ao contrário, suas operações internas permitem uma interação contínua e uma adaptação ao ambiente externo. Para Luhmann, os sistemas sociais, incluindo os sistemas jurídicos, são autopoieticos e se autossustentam por meio de suas próprias operações, gerenciando informações e processos que constroem ativamente a realidade que esses sistemas pretendem ordenar e regular, mas com conexão aos demais sistemas sociais.

Transpondo essa conceituação para o contexto jurídico, especificamente para o âmbito registral, o capítulo destacou que os sistemas de registros não são meramente compilações de documentos e informações. Eles são dinamicamente organizados para permitir uma gestão eficiente e segura, operando de maneira a sustentar a eficácia dos princípios jurídicos fundamentais, como confiança e estabilidade. A ontologia e a epistemologia são vistas como interconectadas dentro dos sistemas sociais, enfatizando que a realidade jurídica é simultaneamente construída e interpretada pelas práticas dentro de seus próprios marcos regulatórios e operacionais.

Ademais, a ontologia foi discutida como uma disciplina filosófica que estuda a natureza do ser e a estrutura da realidade, aplicada para entender a natureza e a estrutura dos sistemas de registro de direitos.

Importa mencionar que a ontologia dos sistemas registrais foi abordada a partir de uma perspectiva multifacetada, considerando as autopoieses dos sistemas jurídicos e como estes se autogeram e se mantêm através de suas próprias operações. Essa abordagem permitiu uma compreensão mais profunda dos desafios e vulnerabilidades dos sistemas de registro, bem como das maneiras pelas quais os princípios de inoponibilidade, legitimação e fé pública contribuem para a estabilidade e a confiança nas transações imobiliárias.

Também neste capítulo foi abordada a classificação dos sistemas registrais imobiliários, incluindo a distinção entre sistemas de inscrição constitutiva e declaratória. E, nesse sentido, ainda que não tenha sido o escopo da tese adentrar em outros sistemas, foram analisados outros ordenamentos além do brasileiro e

espanhol. Nos sistemas constitutivos, como os adotados pela Alemanha e Austrália, o registro é essencial para a formação do direito real, enquanto nos sistemas declaratórios, como os utilizados pela França e Portugal, o registro não gera direitos, mas torna o título não registrado inoponível a terceiros que registraram direitos contraditórios com prioridade.

Além disso, foram analisados os diferentes tipos de organização dos registros, como o fólio real e o fólio pessoal. O fólio real, adotado no Brasil e na Espanha, organiza os registros com base no imóvel, facilitando o rastreamento histórico e detalhado da propriedade. Em contraste, o fólio pessoal, utilizado na França, organiza os registros com base nas pessoas envolvidas, o que pode levar ao registro de títulos contraditórios ou conflitantes e dificulta as consultas por dados dos imóveis.

Outro ponto abordado foi a presunção de exatidão dos registros. Alguns sistemas adotam uma presunção relativa, válida perante qualquer interessado, enquanto outros estabelecem uma presunção absoluta, aplicável a terceiros que cumprem determinadas condições, como boa-fé e aquisição onerosa do imóvel. O capítulo destacou a importância da qualificação registral, um processo rigoroso de análise da legalidade e dos cumprimentos de requisitos, que confere ao direito inscrito a presunção de validade e legalidade.

Apresentou-se a Teoria da Escada Principiológica de um sistema de registro de direitos, composta pelos princípios da inoponibilidade, legitimação e fé pública. Sugere-se, com base nesta teoria, que estes princípios são escalonados de forma hierárquica, cada um sustentando o próximo para formar uma estrutura coesa e robusta que assegura a confiabilidade e a integridade do sistema registral.

Assim, a inoponibilidade garante que os direitos não registrados não podem ser opostos a terceiros, protegendo aqueles que confiam nas informações registradas. A legitimação presume que os direitos e situações registrados são válidos até prova em contrário. A fé pública oferece uma proteção adicional, assegurando que o direito de quem corretamente inscreveu será mantido, mesmo que causas externas tenham prejudicado o encadeamento anterior. A teoria foi proposta como uma

ferramenta para entender como esses princípios se interrelacionam e garantem a eficácia e a segurança jurídica no âmbito dos sistemas de registro.

Em acréscimo, a escada principiológica proposta fornece uma abordagem teórica para a compreensão dos sistemas de registro de direitos, harmonizando a segurança jurídica estática e dinâmica. Destacou-se que, ao promover a estabilidade e a transparência nas transações imobiliárias, esses princípios asseguram um ambiente confiável para o mercado ao mesmo tempo em que garantem os direitos dos titulares tabulares.

Há digressão no capítulo a respeito da distinção entre os sistemas de registro de direitos e os sistemas de registro de documentos. Nos sistemas de registro de direitos, como o brasileiro e o espanhol, com qualificação rigorosa, o registro confere publicidade e efeitos *erga omnes* aos direitos reais registrados, assegurando que todos os interessados possam ter conhecimento da situação jurídica dos imóveis. Em contraste, nos sistemas de registro de documentos, o registro serve principalmente como um meio de prova e publicidade, mas não cria direitos reais nem lhes confere efeitos *erga omnes* automaticamente.

Muito embora sejam analisados todos os degraus da escada principiológica apresentada, mereceu destaque significativo a fé pública registral, princípio que garante aos terceiros que confiam no arcabouço registral, que seus efeitos e direitos serão assegurados.

Tratou-se que, no contexto brasileiro, a fé pública registral foi positivada com o advento da Lei nº 13.097/2015, especificamente o § 1º do artigo 54, o qual assegura que terceiros que confiam na veracidade das informações registradas não sejam prejudicados por eventuais erros ou omissões não evidentes, desde que estejam de boa-fé.

No direito espanhol, a fé pública é delineada no artigo 34 da Lei Hipotecária, que protege os adquirentes de boa-fé, a título oneroso, mesmo que o direito do transmitente seja posteriormente anulado ou resolvido por causas não registradas. A proteção conferida pela fé pública espanhola é hígida, assegurando que a boa-fé dos adquirentes seja sempre presumida, a menos que se prove o conhecimento da inexatidão registral.

O capítulo demonstrou que o princípio da fé pública registral, em que pese seja essencial para a segurança jurídica, apresenta vulnerabilidades quando não é plenamente garantido. A existência de direitos de natureza precária, cargas não registradas e a falta de concentração no fôlio real são exemplos de como essas exceções podem comprometer a integridade do sistema.

Na mesma posição que as exceções legais, as interpretações doutrinárias e, em especial, decisões jurisdicionais que limitam o âmbito de alcance da fé pública registral, geram vulnerabilidades sistêmicas que enfraquecem a confiança, aumentando a complexidade e a incerteza das transações imobiliárias, além de acarretar menor eficiência do mercado. Essa ineficiência, frisa-se, é refletida no interesse coletivo, haja vista impor maior taxa de remuneração de juros atrelado ao crédito habitacional e impedir que camadas da população possam realizar o direito à moradia.

Ao caminhar para o fechamento da tese, o último capítulo introduziu o conceito de “Registro 4.0”, o qual relacionou como a Quarta Revolução Industrial influencia a eficiência, a eficácia social e a sustentabilidade nos serviços de registro de imóveis, e como esse sistema deve ser repensado para estar alinhado com o momento histórico vigente, caracterizado por rápidas inovações e mudanças sociais profundas.

Ademais, foi analisada a necessidade de um alinhamento tecnológico e sistêmico para alcançar esses objetivos, destacando a relevância da gestão de qualidade, do olhar sensível à sustentabilidade e da utilização de novas ferramentas para modernização dos serviços registrais. A incorporação de tecnologias emergentes, como *blockchain* e inteligência artificial, foi discutida como um meio eficaz para melhorar a precisão, a acessibilidade e a segurança dos registros de imóveis.

Demonstrou-se que a *blockchain*, uma tecnologia de contabilidade distribuída, tem o potencial para ser utilizada como ferramenta aos registros de imóveis no que tange ao registro eletrônico. A inteligência artificial, por sua vez, foi destacada por sua capacidade de automatizar processos, analisar grandes volumes de dados e oferecer maior eficiência na gestão dos serviços.

Além disso, foram discutidos os desafios e mudanças culturais necessários dentro das instituições para a adoção dessas tecnologias, comparando as perspectivas de juristas brasileiros e espanhóis. A implementação do registro eletrônico foi destacada não apenas como uma inovação relevante, mas também como um passo necessário para modernizar os sistemas de registro, tornando-os mais acessíveis e eficientes.

No mesmo contexto, o Capítulo 4 apresentou uma análise detalhada sobre a implementação do registro eletrônico no Brasil e na Espanha, destacando tanto os avanços tecnológicos quanto os desafios enfrentados nesse processo.

Após o resgate da historicidade do tema, a implementação do registro eletrônico no Brasil foi destacada com a criação do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e com o advento da recente Lei Federal 14.382/2022, que criou o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP). No âmbito espanhol, a Lei 11/2023, com vigência em maio de 2024, alterou substancialmente o modelo registral de presencial para telemático, promovendo uma transformação digital significativa no sistema de registros.

Cotejando ambos os sistemas, apresentou-se as ferramentas atuais disponíveis no Brasil e na Espanha para acesso eletrônico registral, a exemplo do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), que contém diversas funcionalidades; bem como o portal mantido pelo Colégio dos Registradores espanhol, com destaque à recente "*Mi Carpeta Registral*", que permite a consulta online de todos os dados relacionados aos imóveis registrados, incluindo matrículas, histórico de transações, cargas e ônus e documentos associados.

Em acréscimo, o último capítulo ressaltou a importância da gestão da qualidade nos serviços registrais, com ênfase em como o incentivo de políticas nesse segmento pode contribuir significativamente para uma maior eficiência operacional e atender as expectativas de todas as partes interessadas. Salientou-se a necessidade de desenvolver e implementar essas políticas por meio de organismos da própria atividade ou dos agentes de regulação, cujo exemplo é a premiação de qualidade total promovida pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG-BR). O Prêmio de Qualidade Total Anoreg (PQTA) tem sido um instrumento significativo para

incentivar a excelência e a melhoria contínua nos serviços registrais e notariais no Brasil.

O capítulo detalhou como o PQTA avalia diversos aspectos dos serviços registrais, incluindo gestão administrativa, responsabilidade social, inovação tecnológica e atendimento ao usuário. A participação no PQTA motiva os serviços a adotarem práticas de gestão modernas e eficientes, fomentando a cultura de transparência e responsabilidade no segmento e, ao reconhecer publicamente as serventias que se destacam em suas práticas de gestão, o prêmio contribui para a disseminação de modelos de excelência que podem ser replicados em outras unidades, elevando o padrão geral dos serviços registrais no país.

Foram relatados os benefícios diretos e indiretos da participação no PQTA: entre os benefícios diretos, destacam-se a melhoria da eficiência operacional, o aumento da satisfação dos usuários e o fortalecimento da imagem institucional. Já os benefícios indiretos incluem o incentivo à competitividade saudável entre os serviços e a valorização dos profissionais envolvidos na atividade registral.

Ainda na égide da eficiência, o Capítulo 4 apresentou uma análise detalhada das estatísticas registrais, destacando como estas são essenciais para a transparência e eficiência dos serviços de registro imobiliário. No Brasil, o Registro de Imóveis do Brasil (RIB), em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), divulga periodicamente informações estatísticas sobre o mercado imobiliário. Estes dados incluem o total de transferências imobiliárias mensais, discriminadas por data do negócio jurídico e por data de registro, desde janeiro de 2012. Essa divulgação abrange diversas modalidades de transações, como compra e venda, herança, dação em pagamento, doação, e usucapião extrajudicial, entre outras.

Na Espanha, a coleta e divulgação de dados imobiliários são realizadas através da Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), desenvolvida pelo Colégio de Registradores. A ERI fornece informações abrangentes sobre o mercado imobiliário espanhol, incluindo o Índice de Preço de Venda de Imóveis Repetidos (IPVVR), preço médio de locais comerciais e industriais, quantidade e distribuição de compra e venda de imóveis e dados sobre novos créditos hipotecários. Essas estatísticas são

fundamentais para entender as dinâmicas do mercado e promover um ambiente de negócios seguro e transparente.

Em ambos os países, a disponibilização dessas informações estatísticas representa um compromisso com a transparência e a eficiência, promovendo a confiança dos usuários nos sistemas de registro e contribuindo para a redução da assimetria informacional, o que fomenta o desenvolvimento.

O Capítulo 4 discutiu amplamente a temática da sustentabilidade no contexto dos registros de imóveis, apresentando como esses serviços podem ser ferramentas fundamentais para promover práticas sustentáveis. A sustentabilidade foi abordada em suas dimensões ambiental, econômica e social, evidenciando a importância de uma análise integradora e interdisciplinar.

Ilustrou-se, no plano da proteção ecológica, que os registros de imóveis podem ser utilizados para a análise direta do território e das áreas de proteção, facilitando o cálculo de créditos de carbono e promovendo a visibilidade e o compromisso com a redução de emissões. Além disso, os registros de imóveis podem publicizar informações sobre a classificação energética, áreas contaminadas e planos de recuperação, garantindo que essas informações sejam acessíveis para todos os interessados e concentradas no fôlio real.

Do ponto de vista econômico, os registros de imóveis garantem a precisão das informações e a transparência dos processos, promovendo um ambiente propício para investimentos sustentáveis. Na dimensão social, foi assinalado que a formalização da propriedade por meio dos registros imobiliários proporciona segurança jurídica, especialmente para os mais vulneráveis, e mitiga conflitos. Além disso, os registradores atuam com proatividade no âmbito da regularização fundiária e em outras medidas para integrar núcleos informais ao ordenamento territorial urbano

Foram apresentados exemplos como, no Brasil, o Programa Solo Seguro – Favela, instituído pelo Provimento nº 158/2013 da Corregedoria Nacional de Justiça, que visa promover ações sociais, urbanísticas, jurídicas e ambientais para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb); também o Acordo de Cooperação Técnica do ONR com o Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima (MMA), que visa fornecer ao MMA acesso eletrônico às informações sobre imóveis rurais em

municípios prioritários da Amazônia Legal, iniciativa que facilita ações de prevenção, monitoramento, controle e redução do desmatamento e degradação florestal, e demonstra como os registros de imóveis podem ser operados como ferramentas essenciais para a sustentabilidade ambiental.

Na seção final denominada de “Conectar, Envolver e Engajar para o Amanhã”, o capítulo abordou a importância da doutrina da cooperação e cocriação para o desenvolvimento de sistemas registrais modernos. A colaboração entre diferentes atores do sistema registral, incluindo autoridades governamentais, reguladores, associações de classe, registradores e usuários, é essencial para a concretização dessa nova forma de se levar os registros, denominada Registro 4.0.

A cooperação permite a troca de conhecimentos e melhores práticas, enquanto a cocriação envolve os usuários e outros *stakeholders* no processo de desenvolvimento e implementação de novos serviços e tecnologias.

Apresentou-se a doutrina econômica de Monteagudo para abordagem da cooperação, a qual organiza as efetivações por meio de regras e princípios, transformando-as em ações conscientes e adaptadas às necessidades contemporâneas. Essa abordagem inclui a globalização do social através do mercado da informação, a implantação de novas regras alinhadas aos princípios universais cooperativistas e a organização de um modelo social e econômico sustentado por uma estrutura técnica robusta. A educação de todos os envolvidos sobre esse novo enfoque também é fundamental para lograr êxito.

Além disso, foram destacados os pontos sublinhados por Elinor Ostrom, que identificou variáveis contextuais essenciais para o desenvolvimento e sustentabilidade da ação coletiva. Compreender como esses fatores influenciam o recrutamento de cooperadores e a adoção de normas é essencial para criar e manter normas sociais cooperativas eficazes.

No contexto registral, a cooperação pode ser exemplificada por iniciativas como os editais de consulta pública para a edição de normas, promovidos pela Corregedoria Nacional de Justiça no Brasil. Essas consultas permitem a participação de diversos atores na formulação de normas, assegurando que diferentes

perspectivas sejam consideradas e que as normas sejam vistas como legítimas e eficazes.

A cocriação, conforme destacado por Prahalad e Ramaswamy, bem como por Vargo e Lusch, envolve a colaboração ativa entre diferentes *stakeholders* para a produção de resultados mutuamente valorizados. Aplicada ao setor público, a cocriação considera múltiplos setores e *stakeholders* como elementos fundamentais para a teoria do valor público. No contexto dos serviços de registro de imóveis, isso significa envolver registradores, autoridades, usuários e outros atores na criação e implementação de novos serviços e tecnologias.

Observa-se como essas tecnologias e abordagens podem ser implementadas de maneira eficaz, destacando a importância da cooperação e da cocriação para um serviço de registro imobiliário que esteja em consonância com os anseios e valores da sociedade atual. A colaboração e a dialogicidade são postas como essenciais.

Ademais, assinala-se que a integração das novas tecnologias requer não apenas investimentos em infraestrutura, mas também uma mudança cultural dentro das instituições, que devem estar dispostas a adotar novas formas de trabalho e a colaborar com diferentes atores.

Em síntese, o núcleo desta Tese reside no conceito proposto de Registro 4.0, que se fundamenta nos alicerces principiológicos do sistema de registro de direitos e representa um novo paradigma na prestação de serviços registrares imobiliários na contemporaneidade. Este modelo integra tecnologias emergentes, processos automatizados e uma abordagem centrada nas partes interessadas para promover eficiência, transparência e acessibilidade, com o compromisso de atuar proativamente nas múltiplas dimensões da sustentabilidade.

Finalmente, as conclusões apresentadas na Tese refletem a análise crítica e comparativa dos sistemas de registro de imóveis no Brasil e na Espanha, oferecendo propostas concretas para sua melhoria contínua. A pesquisa destacou a importância de adotar práticas inovadoras e de fomentar o olhar dedicado à sustentabilidade para assegurar que os sistemas de registro possam cumprir sua

função de garantir a segurança jurídica e promover o desenvolvimento socioeconômico.

Considerando que a modernização e a melhoria contínua dos serviços de registro de imóveis são essenciais para enfrentar os desafios do século XXI, a Tese oferece recomendações para políticas públicas e direcionamentos interpretativos que possam fortalecer os sistemas registrais, alinhando-os com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e promovendo maior coesão social e equidade.

A continuidade dos estudos e das reflexões sobre a evolução dos sistemas de registro é fundamental para garantir que essas instituições possam responder às demandas de uma sociedade em constante transformação. Nesse contexto, a investigação de novos modelos de gestão, a integração de tecnologias emergentes e a promoção de práticas alinhadas à sustentabilidade são direções promissoras para futuras pesquisas.

Nessa senda, apresenta-se as recomendações que visam fortalecer os sistemas de registro de imóveis e assegurar que eles possam responder eficazmente às necessidades de uma sociedade em constante transformação.

a) Modernização Tecnológica: Incentivar a adoção de tecnologias emergentes como *blockchain* e inteligência artificial para melhorar a eficiência e a segurança de dados dos registros imobiliários.

b) Padrões de Qualidade: Implementar sistemas de gestão de qualidade e adotar padrões internacionais para garantir a consistência e a excelência nos serviços de registro.

c) Regulamentação Ambiental: Desenvolver políticas que integrem considerações de sustentabilidade nos registros de imóveis, compreendendo a instituição como agente propulsor e garante da temática.

d) Descentralização e Centralização: Equilibrar a descentralização e a centralização para aproveitar os benefícios de ambos os modelos. A descentralização dos registros promove a capilaridade e a gestão eficiente, enquanto a centralização

normativa propicia padrões e contribui para a uniformização. Nesse contexto, deve ser promovida enfaticamente a colegialidade e a autorregulação institucional.

e) Capacitação e Treinamento: Investir em capacitação e treinamento, em especial o letramento digital, para que os profissionais que atuem nos registros de imóveis sejam munidos das habilidades necessárias para utilizar novas tecnologias e implementar melhores práticas.

f) Cooperação Internacional: Fomentar a cooperação internacional para o intercâmbio de melhores práticas e a harmonização de padrões e regulamentos, colaborando com temas sensíveis, a exemplo da sustentabilidade e prevenção à lavagem de dinheiro e o financiamento ao terrorismo.

Todas as recomendações supracitadas estão vinculadas ao fortalecimento do sistema de registro de direitos, conforme a escada principiológica proposta de inoponibilidade, legitimação e fé pública. Esses parâmetros devem ser corretamente interpretados por toda a comunidade jurídica, reconhecendo que é o sistema que eficazmente apoia o desenvolvimento nacional.

Ademais, a pesquisa estabelece uma base sólida para futuras investigações na área registral imobiliária. Nesse sentido, há várias direções promissoras que podem ser examinadas.

a) Impacto das Tecnologias Emergentes: Investigar mais profundamente o impacto de tecnologias emergentes como blockchain e inteligência artificial nos registros de imóveis, incluindo estudos de caso de implementações bem-sucedidas.

b) Modelos de Gestão Inovadores: Identificar novos modelos de gestão que possam aumentar a eficiência e a eficácia dos serviços, incluindo modelos de governança colaborativa.

c) Aspectos Socioeconômicos: Analisar os aspectos socioeconômicos dos registros imobiliários, incluindo como eles podem ser utilizados para promover a justiça social e o desenvolvimento sustentável.

d) **Comparações Internacionais:** Realizar comparações internacionais mais amplas para identificar melhores práticas e oportunidades de harmonização entre diferentes sistemas de registro.

e) **Sustentabilidade:** Identificar as áreas de atuação em que o registro imobiliário possa promover a sustentabilidade em suas múltiplas dimensões.

f) **Cibersegurança:** Estudar as ameaças à cibersegurança nos serviços digitais e desenvolver estratégias para mitigar esses riscos.

g) **Impacto das Reformas Legislativas:** Investigar o impacto das reformas legislativas nas operações registrais imobiliárias, incluindo análises de custo-benefício e estudos de caso.

h) **Participação dos *Stakeholders*:** Avaliar métodos para aumentar a participação dos *stakeholders* no desenvolvimento e implementação de fluxos de registro, garantindo que as necessidades e expectativas de todos os grupos sejam atendidas.

Em conclusão, a abordagem adotada na pesquisa que envolveu a produção desta Tese comprometeu-se a demonstrar uma visão abrangente e crítica dos sistemas de registro de imóveis no Brasil e na Espanha, com o objetivo de demonstrar as bases históricas, filosóficas e jurídicas. Por meio de uma análise comparativa detalhada, foram identificadas práticas inovadoras e eficientes que podem ser adotadas mutuamente para aprimorar a segurança jurídica, a eficiência operativa e a eficácia social dos registros de imóveis.

Os serviços de registro de imóveis são pilares fundamentais para a segurança jurídica e o desenvolvimento econômico, e a modernização dessas instituições é essencial para responder às particularidades da contemporaneidade, num mundo em constante evolução, principalmente no que diz respeito às tecnologias. Buscou-se, na pesquisa, preparar uma base sólida, apta a ancorar futuras investigações, além de recomendar ideias para a implementação de políticas que promovam a sustentabilidade.

A Tese reafirma a importância e a inovação da análise comparativa dos sistemas de registro imobiliário do Brasil e da Espanha, considerando aspectos

ontológicos, de eficiência e de eficácia social. A pesquisa demonstrou que, embora existam diversas publicações sobre o tema registral imobiliário, a abordagem aqui apresentada é única por seu escopo e profundidade, especialmente ao considerar a comparação entre dois sistemas jurídicos distintos e a aplicação de uma perspectiva filosófica e epistemológica.

O estudo realizado destacou que a função social dos registros imobiliários vai além da simples formalização das transações. Os registros imobiliários desempenham um papel primordial na segurança jurídica e no desenvolvimento socioeconômico, proporcionando estabilidade e confiança aos investidores e proprietários. Ao analisar a evolução histórica e as influências filosóficas sobre os sistemas de registro, a tese oferece uma compreensão mais ampla e profunda das suas raízes e do seu impacto contínuo na sociedade.

Ao adotar uma perspectiva ontológica, a pesquisa transcende o exame superficial das leis e regulamentos, ingressando na essência dos sistemas de registro imobiliário. A análise filosófica revelou que os registros de imóveis não são meramente instrumentos técnicos, mas sistemas complexos que refletem e influenciam as concepções de propriedade e segurança jurídica, abordagem que permite uma compreensão institucional mais completa e integrada, com o destaque de sua relevância para a ordenação jurídica e o desenvolvimento social.

A interdisciplinaridade foi um elemento chave da originalidade desta tese. Ao combinar os campos do Direito, da Filosofia e da Teoria do Conhecimento, a pesquisa proporcionou uma nova perspectiva sobre os registros imobiliários, encampando aspectos frequentemente negligenciados por estudos tradicionais, que revelou como os fundamentos filosóficos e epistemológicos sustentam a razão de ser dos registros, e como eles se relacionam com questões práticas de propriedade e segurança jurídica.

A comparação transnacional entre os sistemas de registro do Brasil e da Espanha enriqueceu em especial a análise. Identificar as semelhanças e diferenças entre os dois sistemas permitiu não apenas um melhor entendimento das práticas registrais em cada país, mas também a sugestão de possíveis aprimoramentos mútuos. O aspecto transnacional da pesquisa sublinha a relevância global do estudo,

demonstrando como as lições aprendidas de um sistema podem ser aplicadas para melhorar outro.

Assim, a tese é reafirmada ao fornecer uma análise comparativa inovadora e original, que combina rigor jurídico com profundidade filosófica, promovendo uma compreensão mais rica e integrada dos sistemas de registro imobiliário no Brasil e na Espanha. Dessa forma, este estudo não apenas contribui para o conhecimento acadêmico, mas também no sentido da prática jurídica e da formulação de políticas públicas e institucionais, com vistas ao desenvolvimento socioeconômico e à segurança jurídica.

Nessa conjuntura, foram cinco as hipóteses formuladas: *(i)* no que tange ao problema de eficiência e eficácia social, sugeriu-se que ambos os aspectos dos sistemas de registro imobiliário no Brasil e na Espanha podem ser significativamente aprimorados através de um intercâmbio de práticas e inovações; *(ii)* a respeito da problemática inerente aos sistemas de transmissão, questionou-se a conveniência dos tipos de sistemas de transmissão de propriedade, seja pelo título e modo ou pela consensualidade, o que depende intrinsecamente das especificidades econômico-jurídicas de cada país; *(iii)* acerca do pragmatismo registral entre Brasil e Espanha, propôs-se que diferenças na organização institucional e na capilaridade dos serviços de registro podem influenciar diretamente a eficiência e acessibilidade do sistema, supondo-se que o modelo que possua balizas institucionais para autorregulação e colegialidade, sem que isso prejudique a capilaridade, possa oferecer um acesso mais amplo e eficiente de serviços, contribuindo assim para uma maior eficácia social; *(iv)* a respeito do entendimento e aplicação dos efeitos da fé pública registral, colocou-se que possíveis lacunas na legislação ou na política judiciária brasileira quanto à sua compreensão e implementação poderiam comprometer a segurança jurídica do registro de direitos; e, por fim, *(v)* concernente à prestação de serviço digital e à sustentabilidade socioambiental, pressupôs-se que a integração de gestão da qualidade e medidas intencionais nos sistemas registrais possam não apenas aumentar a eficiência, mas também contribuir para o desenvolvimento sustentável.

Sobre a hipótese de que ambos os aspectos dos sistemas de registro imobiliário no Brasil e na Espanha podem ser significativamente aprimorados através de um intercâmbio de práticas e inovações, esta foi confirmada. A comparação entre

os dois sistemas destacou que práticas eficientes em um país podem ser adaptadas e implementadas no outro, levando a melhorias na precisão, acessibilidade e segurança dos registros. A integração de tecnologias emergentes, como *blockchain* e inteligência artificial, demonstrou serem ferramentas importantes para o novo modelo de prestação de serviços da contemporaneidade.

Acerca da hipótese sobre a conveniência dos tipos de sistemas de transmissão de propriedade, seja pelo título e modo ou pela consensualidade, foi confirmada ao considerar as especificidades econômico-jurídicas de cada país. A análise mostrou que a escolha do sistema de transmissão depende das características econômicas e jurídicas locais, e que ambos os sistemas possuem vantagens e desvantagens que podem ser equilibradas conforme o contexto nacional. De toda forma, resta evidente a utilidade do sistema de registro de direitos e a força estruturante da escada principiológica: inoponibilidade, legitimação e fé pública registral.

Em relação à hipótese de que as diferenças na organização institucional refletem na organização do serviço, o estudo evidenciou que um modelo mais centrado institucionalmente, como o da Espanha, com forte colegialidade, promove avanços significativos, a exemplo de sistemas interconectados. No Brasil, os esforços para padronizar e modernizar o sistema através do registro eletrônico, ONR e regulação do CNJ, visam alcançar esses objetivos, promovendo uma maior eficiência e eficácia social.

Sobre a hipótese de que possíveis lacunas na legislação ou na política judiciária brasileira quanto à compreensão e implementação dos efeitos da fé pública registral poderiam comprometer a segurança jurídica do registro de direitos, também foi confirmada, tendo em vista que se identificou que a fé pública é indispensável à proteção dos direitos de propriedade e que qualquer falha na sua aplicação pode prejudicar a confiança no sistema registral. As melhorias legislativas e judiciais são necessárias para garantir a plena eficácia desse princípio no Brasil. Demonstrou-se igualmente que na Espanha há pontos de atenção sobre o tema, em especial às restrições ao conceito de terceiro hipotecário e cargas ocultas ao fôlio.

No que tange à hipótese de que a integração de políticas de qualidade e medidas institucionais nos sistemas registrais pode aumentar a eficiência e contribuir para o desenvolvimento sustentável, confirmou-se mediante a apresentação de indicadores que refletem parâmetros de gestão e o apoio das medidas por órgãos de classe. Nesse contexto, foi confirmada também o alcance informativo das estatísticas divulgadas e a concepção do registro como ferramenta para a promoção da sustentabilidade, nas suas múltiplas dimensões.

Em resumo, as hipóteses formuladas foram confirmadas ao longo da pesquisa, demonstrando que as melhorias nos sistemas de registro imobiliário no Brasil e na Espanha podem ser alcançadas através de um intercâmbio de práticas e inovações, a organização institucional eficiente e a aplicação da escada principiológica do registro de direitos em sua inteireza, com destaque à fé pública registral.

Ademais, verificou-se que a formalização da propriedade por meio de registros confiáveis promove a inclusão e a justiça social, permitindo que indivíduos e comunidades obtenham segurança jurídica sobre seus imóveis, fator indispensável ao desenvolvimento econômico, bem-estar e à organização da sociedade.

Quanto ao aspecto político, evidenciou-se que os sistemas eficientes de registro de imóveis reforçam o Estado de Direito, aumentando a transparência e a confiança nas instituições, bem como facilitam a implementação de políticas públicas eficazes de ordenamento territorial e urbanização.

No sentido tecnológico, abordou-se a adoção de inovações como a tecnologia *blockchain* e a inteligência artificial nos registros de imóveis, o que representa um avanço significativo, com a consequente melhoria da precisão, da segurança e da acessibilidade dos dados, com o objetivo de alcançar uma gestão mais eficiente e sustentável dos recursos imobiliários.

A pesquisa, realizada em regime de dupla titulação com a Universidade do Vale do Itajaí, no Brasil, e a Universidade de Alicante, na Espanha, proporcionou ao desenvolvimento da Tese um maior arcabouço prático e teórico, tornando a investigação mais rica e detalhada.

Este enriquecimento deve-se, primordialmente, à vivência acadêmica e cultural em ambos os países, que permitiu uma compreensão mais completa e prática das realidades e desafios enfrentados por cada sistema. Importa assinalar que foram possíveis intercâmbios institucionais, especialmente com o Colégio de Registradores da Propriedade da Espanha, por intermédio dos relacionamentos firmados durante o período de investigação presencial.

Além disso, destaca-se a relevância da pesquisa no que diz respeito aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), particularmente os de número 9 – “Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação” e 15 – “Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade”.

Ao adotar tecnologias avançadas para o registro de propriedades, a pesquisa demonstra relação com a ideia proposta pelo ODS de número 9. A utilização de tecnologias emergentes nos sistemas de registro de imóveis não apenas melhora a eficiência e a segurança, mas também constrói estruturas mais resilientes e adaptáveis às mudanças tecnológicas e às necessidades da sociedade.

Além disso, ao enfatizar a sustentabilidade na gestão de propriedades, ela se alinha ao ODS 15, que foca na gestão sustentável de florestas, combate à desertificação, detenção e reversão da degradação da terra e da biodiversidade.

Em outro enfoque, a integração das tecnologias emergentes nos sistemas de registro, além de promover a eficiência operativa, também facilita a coleta e análise de dados ambientais, ao permitir um controle eficaz do uso da terra e da preservação dos recursos naturais. Isso alinha os objetivos da pesquisa com os princípios do desenvolvimento sustentável, enfatizando a necessidade de soluções tecnológicas que sejam ao mesmo tempo inovadoras e ecologicamente responsáveis.

A conclusão da pesquisa não implica a exaustão do tema, mas espera-se que sirva como incentivo à continuidade das discussões sobre o sistema de registro de direitos, com o objetivo de fomentar reflexões e instrumentos práticos que combinem eficiência, eficácia e tecnologia, sempre considerando os aspectos sociais

e econômicos. Dessa forma, a pesquisa realizada busca contribuir para o enriquecimento do conhecimento e para a expansão do diálogo em torno dessas temáticas pertinentes e em constante evolução.

REFERÊNCIA DAS FONTES CITADAS

ABREU, Franciny Beatriz. **Registro de imóveis: temas selecionados, apontamentos pessoais**. Florianópolis: Conceito Atual, 2021.

AGENCIA EUROPEA DE MEDIO AMBIENTE. **El Registro de la Propiedad y Mercantil como instrumento al servicio de la sostenibilidad: 'Expert's corner report**. Copenhagen: AEMA, 2002 Disponível em: <<https://docplayer.es/52773319-El-registro-de-la-propiedad-y-mercantil-como-instrumento-al-servicio-de-la-sostenibilidad.html>>. Acesso em: 07 jun. 2024.

ALBERGARIA, Bruno. **Histórias do Direito – Evolução das Leis, Fatos e Pensamentos**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

ALBESA, Joaquin Rams; BESCÓS, José Luis Lacruz; OTTERO, Diego VIGIL DE Quiñones (Coord.). **Tratado de Derecho Civil**. La Fe Pública Registral. Tomo X. Madri: Dykson, 2021.

ALCANTARA, Christian Mendez. Os princípios constitucionais da eficiência e eficácia da administração pública: estudo comparativo Brasil e Espanha. Constituição, Economia e Desenvolvimento: **Revista da Academia Brasileira de Direito Constitucional**, Curitiba, vol. 1, n. 1, p. 24-49, Ago-Dez, 2009. Disponível em: <http://www.abdconstojs.com.br/index.php/revista/article/view/3>. Acesso em: 27 maio 2024.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. 2 ed. São Paulo: Almedina, 2022.

ALVES, Jaime Leônidas Miranda; SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de. As multidimensões da sustentabilidade no caso Povos Kaliña e Lokono vs. Suriname. In: GARCIA, Denise Schmidt Siqueira; PIFFER, Carla; DANIELI, Adilor (Orgs.). **Debates sobre sustentabilidade e governança ambiental** [recurso eletrônico]. Itajaí: Ed. da Univali, 2021, p. 278. Disponível em: <https://www.univali.br/vida-no-campus/editora-univali/e-books/Documents/ecjs/E-BOOK%202021%20-%20DEBATES%20SOBRE%20SUSTENTABILIDADE%20E%20GOVERNAN%C3%87A%20AMBIENTAL.pdf>. Acesso em: 29 mai. 2024.

AMADEI, Vicente de Abreu. Princípios de protesto de títulos. In: DIP, Ricardo (Coord.). **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2004.

AMARAL, Marcia do. Segurança Jurídica Registral no Brasil: **A Estruturação, a Confiança Sistêmica e o Enfrentamento dos Desafios da Era Digital**. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS, São Leopoldo, 2022.

ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos. **História: Debates e Tendências**, Passo Fundo, v. 18, n. 3, p. 408-419, set.-dez. 2018. Disponível em: <https://seer.upf.br/index.php/rhdt/article/view/8597/114114258>. Acesso em: 17 abr. 2024.

ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. Historicidade da propriedade privada capitalista e os cercamentos. **História: Debates e Tendências**, Passo Fundo, v. 18, n. 3, p. 408-419, set./dez. 2018. Disponível em: <https://seer.upf.br/index.php/rhdt/article/view/8597>. Acesso em: 18 abr. 2024.

ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. O surgimento do “estado” e da “propriedade privada” na Idade Antiga e na Idade Média. **Passagens: Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 2, p. 309-324, maio-ago. 2020. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/revistapassagens/article/view/46090/26375>. Acesso em: 18 abr. 2024.

ARAÚJO, Fabio Caldas de. **O Terceiro de Boa-Fé**: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis. 2. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

ARRUÑADA, Benito. Las instituciones del intercambio impersonal. In. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Doutrinas essenciais de direito registral**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

ARRUÑADA, Benlto. **La contratación de derechos de propiedad**: um análisis econômico. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris, 2004. Apud RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A ontologia do registro de imóveis brasileiro e a fé pública registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil - Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil Reais**. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 15906:2021**: Sistema de gestão de serviços notariais e registrais - Requisitos. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://www.abntcatalogo.com.br/pnm.aspx?Q=RmVpaTVISEdIMTJBYkhPcUpqRTIycEFKRnFBZnAvNFpaOFUvdVRXc2x4MD0=>. Acesso em: 28 maio 2024.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG). **Ranking de Qualidade**. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/comunicacao/revistas/ranking-de-qualidade> Acesso em: 28 mai. 2024.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG-BR). **Checklist PQTA 2023**. Disponível em: <https://pqta.anoreg.org.br/checklist>. Acesso em: 28 mai. 2024

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Regulamento PQTA 2023**: Prêmio de qualidade total ANOREG. 19. ed. Disponível em: <https://pqta.anoreg.org.br/regulamento>. Acesso em: 05 fev. 2024.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de Direito Administrativo**. 20. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

BARROSO, L. R. **O direito constitucional e a efetividade de suas normas – limites e possibilidades da Constituição Brasileira**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1993.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade Líquida**. Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

BELLO, Enzo. A teoria política da propriedade na era moderna: ascensão e crítica do individualismo possessivo. **Revista Quaestio Iuris**, v. 5, n. 1, p. 220-241, 2012. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/rqi.2012.9867>. Acesso em: 18 abr. 2024.

BOFF, Leonardo. **Sustentabilidade: o que é, o que não é**. Petrópolis: Editora Vozes, 2016.

BOLETIM DO IRIB EM REVISTA. Edição nº 350. São Paulo: IRIB, setembro 2014, p. 83. Disponível em: <https://irib.org.br/app/webroot/publicacoes/revista350/pdf.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2024.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 19ª Edição, São Paulo: Editora Malheiros, 2006.

BRANDELLI, Leonardo. Inteligência artificial e o Registro de Imóveis. In: GALHARDO, Flaviano et. al. (Coord.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRASIL. **Decreto nº 5.318 de 29 de fevereiro de 1940**. Faz alterações de redação no Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d5318.htm>. Acesso em: 12 jan. 2024.

BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 15 jan. 2024

BRASIL. Código Civil Brasileiro. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

BRASIL. Código Civil. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm>. Acesso em: 15 jan. 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n.º 74, de 31 de julho de 2018**. Dispõe sobre os padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2637>. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. Constituição (1824). **Constituição Política do Império do Brasil**. Disponível em: Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 15 jan. 2024.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 12 jan.2024

BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento n. 47, de 19 de junho de 2015**. Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2510>. Acesso em: 22 abr. 2024

BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 109, de 14 de outubro de 2020**. Disciplina a atuação da Corregedoria Nacional de Justiça como Agente Regulador do ONR – Operador Nacional do Registro Imobiliário Eletrônico e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3522>. Acesso em: 22 abr. 2024

BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 115, de 24 de março de 2021**. Disciplina a atuação da Corregedoria Nacional de Justiça como Agente Regulador do ONR – Operador Nacional do Registro Imobiliário Eletrônico e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/compilado22213720210326605e5e711927a.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2024

BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. Corregedoria Nacional de Justiça. **Recomendação nº 14, de 02 de julho de 2014**. Dispõe sobre a divulgação do resultado de estudos realizados para a especificação do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro de Imóveis Eletrônico - S-REI. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2035#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20divulga%C3%A7%C3%A3o%20do,Im%C3%B3veis%20Eletr%C3%B4nico%20%2D%20S%2DREI>. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 1318, de 30 de janeiro de 1854.** Manda executar a Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. Rio de Janeiro, RJ: Imperial [1854]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/decreto/1851-1899/D1318.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 169 A, de 19 de janeiro de 1890.** Substitue as leis n. 1.237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3.272 de 5 de outubro de 1885. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D169-A.htm. Acesso em: 12 jan. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928.** Approva o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros publicos estabelecidos pelo Codigo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/d18542.htm. Acesso em: 12 jan. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 370 de 02 de maio de 1890.** Manda observar o regulamento para execução do decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, que substituiu as leis n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3272 de 5 de outubro de 1885, e do decreto n. 165 A de 17 de janeiro de 1890, sobre operações de credito movel. Rio de Janeiro, RJ: Imperial [1890]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D370.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939.** Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d4857.htm. Acesso em: 12 jan. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 482 de 14 de novembro de 1846.** Estabelece o regulamento para o registro geral das hypothecas. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DIM&numero=482&ano=1846&ato=7f40TP35UNFRVTdec>. Acesso em: 15 jan. 2024.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.** Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 12 jun. 2024. Acesso em: 15 jan.2024.

BRASIL. **Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Art. 58. Dispõe sobre medidas de desburocratização e simplificação na administração pública e dá outras

providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

BRASIL. **Lei n. 14.382, de 24 de junho de 2022**. Dispõe sobre os procedimentos de registro público de atos e negócios jurídicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

BRASIL. **Lei n. 14.825, de 22 de maio de 2024**. Altera a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, para garantir a eficácia dos negócios jurídicos relativos a imóveis em cuja matrícula inexista averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de construção judicial. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2024/Lei/L14825.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

BRASIL. **Lei n. 3.071, de 1 de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1900-1949/L3071.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

BRASIL. **Lei n. 8.987, de 13 de fevereiro de 1995**. Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8987compilada.htm. Acesso em: 12 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 15 jan. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000**. Regula o §2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 22 abr. 2024

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 [...] e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, art 76**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...] e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, entre outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 22 abr. 2024;

BRASIL. **Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021**. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nº 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril

de 2017. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.** Artigo 221, § 5º. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, [...] e revoga dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843.** Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm. Acesso em: 13 jan. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.** Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 22 abr. 2024

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro, RJ: Imperial [1850]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994.** Dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8934.htm. Acesso em: 22 abr. 2024

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm>. Acesso em: 13 jan.2024.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. **Medida Provisória nº 656, de 07 de outubro de 2014.** 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 benefícios, 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, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm. Acesso em: 17 mai. 2024.

BRASIL. Presidente da República. **Resolução nº 81 de 09 de junho de 2009.** Dispõe sobre os concursos públicos de provas e títulos, para a outorga das Delegações de Notas e de Registro, e minuta de edital. Brasília, DF: Presidente da República, 2009. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/104>. Acesso em: 23 abr. 2024.

BRASIL. Senado Federal. **Parecer de 2022.** Senador Weverton Rocha. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9162811&ts=1653516155774&disposition=inline>. Acesso em: 14 de nov. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Configura fraude à execução fiscal a alienação de imóvel após a inscrição do débito em dívida ativa.** Publicado em: 19 de maio de 2023. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/19052023-Configura-fraude-a-execucao-fiscal-a-alienacao-de-imovel-apos-a-inscricao-do-debito-em-divida-ativa.aspx>. Acesso em: 20 mai. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Incidente de Assunção de Competência n. 13.** Recurso Especial n. 1857098 - MS (2020/0006402-8). Relator: Ministro Og Fernandes. Brasília, DF, 11 maio 2022. Disponível em: https://www.stj.jus.br/portal/docs/html/decisoes/2022/RE_1857098_MS.pdf. Acesso em: 06 jun. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (1. Turma). **Habeas Corpus 859119/MG.** Relator: Min. MARCO AURÉLIO, 25 de outubro de 2005. **Lex:** jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, Minas Gerais, v. 28, n. 325, 2006. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/14735900>. Acesso em: 22 abr. 2024

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Declaratória de Constitucionalidade n. 14**. Origem: DF - Distrito Federal. Relatora: Min. Rosa Weber. Relator do último incidente: Min. Flávio Dino (ADC-ED). Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=2415705>. Acesso em: 22 abr. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Repercussão Geral no Recurso Extraordinário nº 842846**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4650160&numeroProcesso=842846&classeProcesso=RE&numeroTema=777>. Acesso em: 12 jun. 2024.

BUDDE, Paul. Feudalism and Vassalage. **Paul Budde History, Philosophy, Culture**. Disponível em: <https://paulbuddehistory.com/europe/feudalism-and-vassalage/>. Acesso em: 15 abr. 2024.

CABALLERÍA, Marcos Vaquer. El criterio de la eficiencia en el Derecho administrativo. **Revista de Administración Pública**, Madrid, n. 186, p. 91-135, sept-dic. 2011. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3802821.pdf>. Acesso em: 05 fev. 2024.

CANUTO, Elza Maria Alves. **Direito à moradia urbana** - aspectos da dignidade da pessoa humana. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2014.

CARDOSO, Gustavo D'Acol. A função social da propriedade imobiliária e a Constituição Federal brasileira de 1988. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 85, n. 41, p. 266, jul.-dez. 2018.

CARTWRIGHT, Mark. Feudalism. **World History Encyclopedia**. Publicado em 22 de novembro de 2018. Disponível em: <https://www.worldhistory.org/Feudalism/>. Acesso em: 12 maio 2024.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis** – Comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CASSETTARI, Christiano; BRANDELLI, Leonardo. **Comentários à Lei do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

CASTELLS, Manuel. **A Era da Informação: economia, sociedade e cultura**. vol. 3. São Paulo: Paz e terra, 1999.

CASTELLS, Manuel; ESPANHA, Rita. **A era da informação: economia, sociedade e cultura**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2007

CAVALLI, Cássio. **Empresa, Direito e Economia**. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e Registradores Comentada**. 5ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006

CINDER, Elvino Silva Filho. **SREI: vésperas do registro eletrônico**. Círculo Registral Imobiliário. Publicado em: 26 set. 2018. Disponível em: <https://circuloregistrat.com.br/2018/09/26/srei-vesperas-do-registro-eletronico/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

COLOGNESI, Luigi Capogrossi. Ownership and Power in Roman Law. In: DU PLESSIS, Paul J.; ANDO, Clifford; TUORI, Kaius (Eds.). **The Oxford Handbook of Roman Law and Society**. Oxford: Oxford University Press, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780198728689.013.40>. Acesso em: 18 abr. 2024.

COMPARATO, Fábio Konder. **A afirmação histórica dos direitos humanos**. 7ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Agenda 2030**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/programas-e-acoes/agenda-2030/>. Acesso em: 12 jun. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **CNJ, MMA e ONR assinam acordo para enfrentar e reduzir desmatamentos na Amazônia Legal**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/cnj-mma-e-onr-assinam-acordo-para-enfrentar-e-reduzir-desmatamentos-na-amazonia-legal/>. Acesso em: 07 jun. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento Nº 158, de 05 de dezembro de 2023**. Estabelece o Programa Permanente de Regularização Fundiária Plena de Núcleos Urbanos Informais e Favelas - “Solo Seguro - Favela”. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5380>. Acesso em: 07 jun. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento sobre as regras do exercício da interinidade nas serventias extrajudiciais vagas - ADI n. 1.183/DF**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/poder-judiciario/consultas-publicas/provimento-sobre-as-regras-do-exercicio-da-interinidade-nas-serventias-extrajudiciais-vagas-adi-n-1-183-df/>. Acesso em: 10 jun. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Resolução Nº 332, de 21 de agosto de 2020**. Dispõe sobre a ética, a transparência e a governança na produção e no uso de Inteligência Artificial no Poder Judiciário e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3429>. Acesso em: 05 jun. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial**: Da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Brasília: CNJ, 2023. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6b-31-08-2023-1.pdf>>. Acesso em: 05 abril de 2024.

CORTIANO JUNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. As garantias reais no direito romano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 77, p. 13-29, jul.-dez. 2014.

COUTINHO, Diogo R.. Direito e institucionalismo econômico: apontamentos sobre uma fértil agenda de pesquisa. **Brazilian Journal of Political Economy**, v. 37, n. 3, p. 565–586, jul. 2017.
<https://www.scielo.br/j/rep/a/gMhf6Lx9QnZ8kgjnLNfng5r/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 27 mai. 2024

CRUZ, Nataly; JACOMINO, Sérgio. **IA e o RI**. In: IX Encontro de Direitos Reais, de Direito Registral Imobiliário e de Direito Notarial, 2024, Coimbra. Anais do IX Encontro de Direitos Reais, de Direito Registral Imobiliário e de Direito Notarial. Coimbra, 2024.

CRUZ, Paulo Márcio; BODNAR, Zenildo. **Globalização, transnacionalidade e sustentabilidade**. Itajaí: Univali, 2012. Disponível em:
<<http://www.univali.br/ppcj/ebook>>. Acesso em 29 mai. 2024.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de regularização fundiária urbana - REURB**. 4. ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023.

CUNHA, Rita Dione Araújo. A Propriedade no Código Civil - uma Visão Histórica e uma Visão Nacional. **Revista da Comissão Brasileira de Geodésia online**, n. 2, 1998. Disponível em:
<https://www.ufpe.br/documents/39451/1778670/cunha.pdf/d5e3abeb-1f3e-4811-82d8-32322b6aeb47>. Acesso em: 15 abr. 2024.

DE CASTRO, Manuella Santos. **Registro de imóveis na era digital: impacto das novas tecnologias no sistema registral brasileiro**. Tese (Doutorado em Direito). Universidade de São Paulo – São Paulo, 2021.

DE SANTANA, Ísis T. S.; JANKOWITSCH, J. A sociedade 5.0 e a quinta revolução industrial: seus benéficos e adversidades - um estudo de caso. **International Contemporary Management Review**, [S. l.], v. 3, n. 1, 2023. Disponível em:
<https://icmreview.com/icmr/article/view/35>. Acesso em: 26 fev. 2024.

DEL REY, Sebastián. **Cálculo de la huella de carbono de Registradores**. Disponível em: <https://blog.registradores.org/-/calculo-de-la-huella-de-carbono-de-registradores-por-sebastian-del-rey>. Acesso em: 06 jun. 2024.

DEMARCHI, Clovis. Sociedade Sustentável: a educação como instrumento de equilíbrio. In: CALGARO, Cleide; SOBRINHO, Liton Lanes Pilau; CRUZ, Paulo Márcio (Orgs.). **Constitucionalismo e Meio Ambiente**. Tomo 5. Porto Alegre: Editora Fi, 2021.

DEUTSCHLAND. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**. Disponível em:
https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html. Acesso em: 17 mai. 2024.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 32. ed. São Paulo, Saraiva, 2019.

DIAMANDIS, Peter H.; KOTLER, Steven. **Abundância: O Futuro é Melhor do Que Você Imagina**. Tradução de Paulo Polzonoff Jr. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

DÍEGUEZ OLIVA, Rocío; SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma (Coord.). **Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2021.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Prudência notarial**. São Paulo: Quinta Editorial, 2012.

DIP, Ricardo. **A natureza e os limites das normas judiciárias do serviço extrajudicial**. São Paulo: Quartier Latin, 2013.

DIP, Ricardo. **Direito Administrativo Registral**. São Paulo: Saraiva, 2010.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis: princípios**. Tomo I. Descalvado: Editora PrimVs, 2017.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis: princípios**. Tomo II. Descalvado: Editora PrimVs, 2018.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis: princípios**. Tomo III. Descalvado: Editora PrimVs, 2019.

DIZARD, Wilson. **A nova mídia: a comunicação de massa na era da informação**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2000.

DOBB, Maurice Herbert. **Teorias do valor e distribuição desde Adam Smith**. São Paulo: Martins Fontes, 1973.

DUGUIT, Léon. **Las transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón**. Cidade do México: Ediciones Coyoacan, 2007.

ESPAÑA. Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). **El registro jurídico ante los desafíos del S. XXI: interoperabilidad, digitalización y protección de datos**. Disponível em: <https://intercoonecta.aecid.es/programaci%C3%B3n-de-actividades/el-registro-juridico-ante-los-desaf-os-del-s-xxi-interoperabilidad-digitalizaci-n-y-protecci-n-de-datos>. Acesso em: 23 abr. 2024

ESPAÑA. Código Civil. **Real Decreto de 24 de julho de 1889 por el que se publica el Código Civil**. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>. Acesso em: 12 jan. 2024.

ESPAÑA. Colegio de Registradores da España. **Los registradores y la protección del medio ambiente**. Disponível em: https://www.registradores.org/documents/33383/246482/Diptico_Comprometidos_Medio_Ambiente.pdf/d17cc8c3-3588-ac21-28ba-512c5c278108?t=1578929016146. Acesso em: 06 jun. 2024.

ESPAÑA. Colegio de Registradores de España. **Geoportal**. Disponível em: <https://geoportal.registradores.org/>. Acesso em: 04 jun. 2024.

ESPAÑA. Colegio de Registradores de España. **Primeros 15 días del Registro electrónico**. 2024. Disponível em: <https://www.registradores.org/-/primeros-15-d%C3%ADas-del-registro-electr%C3%B3nico?redirect=%2F>. Acesso em: 04 jun. 2024.

ESPAÑA. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. **Portal Estadístico Registral**. Disponível em: <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad>. Acesso em: 28 maio 2024.

ESPAÑA. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. **Sede Electrónica de los Registradores**. Disponível em: <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/home>. Acesso em: 03 jun. 2024.

ESPAÑA. **Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España**. Estatutos. Disponível em: <https://www.registradores.org/el-colegio/estatutos>. Acesso em: 07 jan. 2024.

ESPAÑA. Constitución (1978). **Constitución de 27 de diciembre de 1978**. Disponível em: <https://www.boe.es/legislacion/documentos/ConstitucionCASTELLANO.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2024.

ESPAÑA. Constitución (1812). **Boletín Oficial del Estado, de 19 de marzo de 1812**. Disponível em: https://www.congreso.es/docu/constituciones/1812/ce1812_cd.pdf.pdf. Acesso em: 15 jan. 2024.

ESPAÑA. **Decreto de 14 de febrero de 1947**. Aprueba el Reglamento Hipotecario. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>. Acesso em: 22 abr. 2024.

ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946**. Aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 22 abr. 2024.

ESPAÑA. **Lei nº 13, de 30 de diciembre de 1996**. Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1996-29117>. Acesso em: 22 abr. 2024.

ESPAÑA. **Lei nº 13, de 30 de diciembre de 1996**. Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1996-29117>. Acesso em: 22 abr. 2024

ESPAÑA. **Ley n. 11, de 8 de mayo de 2023**. Trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. Disponible em: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-11022. Acceso em: 22 abr. 2024.

ESPAÑA. **Ley n. 22, de 28 de julio de 2011**. Residuos y suelos contaminados. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-13046>. Acceso em: 07 fev. 2024.

ESPAÑA. **Ley n. 24, de 18 de noviembre 2005**. Reformas para el impulso a la productividad. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2005-19005> Acceso em: 03 jun. 2024.

ESPAÑA. **Ley n. 24, de 27 de diciembre 2001**. Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2001-24965>. Acceso em: 03 jun. 2024

ESPAÑA. **Ley n. 7, de 8 de abril 2022**. Residuos y suelos contaminados para una economía circular. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-5809>. Acceso em: 07 fev. 2024.

ESPAÑA. **Ley nº 11, de 8 de mayo de 2023**. Trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. Disponible em: <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/08/11/con>. Acceso em: 07 fev. 2024.

ESPAÑA. **Ley nº 23, de 21 de julio de 2015**. Ordenadora del Sistema de Inspección de Trabajo y Seguridad Social. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-8168>. Acceso em: 22 abr. 2024.

ESPAÑA. **Ley nº 5 de 15 de marzo 2019**. Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3814>. Acceso em: 22 abr. 2024.

ESPAÑA. Ministerio de Justicia. **Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**. Disponible em: <https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/BMJ/catalog/category/dgsjfp>. Acceso em: 12 jun. 2024.

ESPAÑA. Ministerio de la Gobernacion. Diario Oficial de La República. **Gaceta de Madrid**. Madrid, p. 1121-1143. 18 mayo 1934. Disponible em:

<<https://www.boe.es/gazeta/dias/1934/05/18/pdfs/GMD-1934-138.pdf>>. Acceso em 19 jan. 2024.

ESPAÑA. **Real Decreto 7/2015, de 30 de outubro de 2015**. Ley de suelo y rehabilitación urbana. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>. Acceso em: 22 abr. 2024.

ESPAÑA. **Real Decreto n. 139 de 28 de enero de 2020**. Establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-1246>. Acceso em: 11 abr. 2024.

ESPAÑA. **Real Decreto n. 430, de 30 de marzo de 1990**. Modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1990-8300>. Acceso em: 03 jun. 2024

ESPAÑA. **Real Decreto nº 1786 de 01 de diciembre de 1997**. Sobre el régimen jurídico de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1997-27397>. Acceso em: 22 abr. 2024

ESPAÑA. **Real Decreto nº 253 de 28 de febrero de 2011**. Sobre régimen jurídico de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2011-5393>. Acceso em: 22 abr. 2024.

ESPAÑA. **Real Decreto nº 453 de 10 de marzo de 2020**. Por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia, y se modifica el Reglamento del Servicio Jurídico del Estado, aprobado por el Real Decreto 997/2003, de 25 de julio. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3513>. Acceso em: 22 abr. 2024.

ESPAÑA. **Real Decreto nº 483 de 14 de abril de 1997**. Aprueban los Estatutos generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1997-9712>. Acceso em: 19 jan. 2024.

ESPAÑA. **Resolución de 27 de abril de 2021**. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad. Disponível em: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-8318. Acceso em: 10 jan. 2024.

ESPAÑA. **Resolución de 7 de julio de 2023**. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, aprueba el calendario de implantación de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales. Disponível em:

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-18463. Acesso em: 03 jun. 2024.

ESPAÑA. Tribunal Supremo. **Sentencia de 24 de febrero de 2000**. de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anulan los artículos 16.2.c), 155, párrafo cuarto, y 355.2, inciso final, del Reglamento Hipotecario, modificados por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y la disposición adicional única de éste. Madrid, ES: Sala Tercera, 2000. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2000-7605>. Acesso em: 05 jan. 2024

EUROPEAN UNION. **New European Bauhaus: About the initiative**. Disponível em: https://new-european-bauhaus.europa.eu/about/about-initiative_en. Acesso em: 04 jun. 2024.

FARIA, Bianca Castellar de. **Registro de Imóveis: Brasil × Estados Unidos - Comparativo sobre segurança, eficiência e custo**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023

FEMENÍA LÓPEZ, Pedro José. Artículo 348. In: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (dir.). **Comentarios al Código Civil**. v. 2. Madri: Tirant lo Blanch, 2013.

¹FERNÁNDEZ-REYES, Ángel Valero. **La hipoteca una institución dinámica**. Registradores de España. Disponível em: <https://blog.registradores.org/-/la-hipoteca-una-institucion-dinamica>. Acesso em: 09 abr. 2024. Disponível em: <<https://blog.registradores.org/-/la-hipoteca-una-institucion-dinamica>>. Acesso em: 09 abr. 2024.

FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Controle e publicidade eficazes de créditos de carbono para incremento do investimento empresarial no enfrentamento da crise climática**. 251 p. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Nove de Julho – UNINOVE, São Paulo, 2023.

FERRER, Gabriel Real. Calidad de vida, medio ambiente, sostenibilidad y ciudadanía. ¿Construimos juntos el futuro? **Revista Novos Estudos Jurídicos**. Itajaí, v. 17, n. 3, 2012. Disponível em: <https://siaiweb06.univali.br/seer/index.php/nej/article/view/4202>. Acesso em: 23 mai. 2024.

FERRI, Caroline Feliz Sarraf. **Os serviços notariais e de registro no Brasil: breves estudos**. São Paulo: IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2023.

FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MIRON, Rafael Brum. Déficit no registro de imóveis: a proteção ao meio ambiente. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 91, n. 44, p. 11-47, jul.-dez. 2021.

FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MIRON, Rafael Brum. O Registro Eletrônico de Imóveis e o Combate à Criminalidade. In: GALHARDO, Flaviano et. al. (Coord.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

FERRI, Caroline Feliz Sarraf; SILVA, Gustavo Pamplona. **Fundamentos constitucionais do notariado brasileiro: tensão entre independência e**

fiscalização. 2012. Monografia (Especialização) - Curso de Direito Constitucional, Avm Educacional Ltda., Rio de Janeiro, 2012.

FIORAVANTI, Maurizio. **Constitucion de la antigüedad a nuestros días**. Madrid: Trotta, 2001. p. 96.

FIORI, José Luís. Estado de Bem-Estar Social: Padrões e Crises. **Physis: Revista de Saúde Coletiva**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 129-147, 1997. Disponível em: <https://www.scielo.org/pdf/physis/1997.v7n2/129-147/pt>. Acesso em: 28 mar. 2024.

GÁLLIGO, Javier Gómez. Registro de Imóveis e Internet. In. GALHARDO, Flaviano et. al. (Coord.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

GARCÍA GARCIA, José Manuel. **Código de legislación hipotecaria**: Jurisprudencia, notas y comentarios. Tomo I. Pamplona: Civitas, 2023.

GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; GARCIA, Heloise Siqueira. Dimensão social do princípio da sustentabilidade: Uma análise do mínimo existencial ecológico. In. SOUZA, Maria Claudia da Silva Antunes de; GARCIA, Heloise Siqueira. (orgs.). **Lineamentos sobre sustentabilidade segundo Gabriel Real Ferrer**. Dados eletrônicos. Itajaí: UNIVALI, 2014.

GARCÍA, Emilia Simó. **Sostenibilidad y Registro**. Palestra conferida no Curso "El registro jurídico ante los desafíos del siglo XXI: interoperabilidad, digitalización y protección de datos", organizado de 11 a 22 de setembro de 2023 pelo Centro de Formación de la Cooperación Española.

GARRELL, Antoni; GUILERA, Llorenç. **La Industria 4.0 en la sociedad digital**. Barcelona: Marge Books, 2019.

GIORDANO, Pedro Martín. En Busca de Ontología en el Proyecto Des-Ontologizador de Niklas Luhmann. **Dados**, v. 66, n. 1, 2023. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/dados/a/4LXt6GMdTPRh5MBqtYwGjsP/abstract/?lang=pt#>. Acesso em: 13 mai. 2024.

GOMES, Fábio Guedes. Conflito social e welfare state: Estado e desenvolvimento social no Brasil. **Revista de Administração Pública**, v. 40, n. 2, p. 207-225, abr. 2006. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/dvHMHgG5NDdvZH6wy54fDDq/>. Acesso em: 17 abr. 2024.

GONZÁLES, Fernando Pedro Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. In. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Doutrinas essenciais de direito registral**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

GONZÁLES, Fernando Pedro Mendéz. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.

GONZÁLES, Fernando Pedro Méndez. Opacidade no registro: menor confiança, maior custo, créditos mais caros. **Boletim do IRIB em revista**, n. 331, p. 32-33, Abril-Junho 2007. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3092> Acesso em: 08 de jan. 2024

GONZÁLEZ, Fernando Pedro Mendéz. El Registro de la Propiedad como instrumento para la realización de la legalidad urbanística. **Ciudad y territorio: Estudios territoriales**, n. 152-153, p. 459-479, 2007. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2508117>. Acesso em: 02 dez. 2023

GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2023. p

GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal**. Barcelona: Thomson Reuters, 2011.

GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. La evolución de la interacción entre la inoponibilidad y la fe pública registral en el sistema registral inmobiliario español. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 95, n. 46, p. 255-301, jul.-dez. 2023.

GONZÁLEZ, Fernando Pedro Méndez. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.

GOOGLE DOCS. **Questionário sobre Indicadores, Registro Eletrônico e Novas Tecnologias nas Serventias de Registro de Imóveis do Brasil**. 2024. Disponível em: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSe7uufj0Y1M5v-8yr_UcqrDhK9AMTmBTbfSvck7HaFzMLw7g/viewform. Acesso em: 22 abr. 2024

GRUBER, Rafael Ricardo. Desjudicialização: avanços, desafios e novas demandas. **Boletim IRIB em Revista**, n. 362, p. 146-160, dez. 2020. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/24153> Acesso em: 03 jun. 2024.

INTERNATIONAL ORGANIZATION FOR STANDARDIZATION. **ISO 9001:2015 - Quality Management Systems - Requirements**. Disponível em: <https://www.iso.org/standard/62085.html>. Acesso em: 28 maio 2024.

IRIB. **Proteção ao terceiro adquirente de boa-fé**: inoponibilidade, legitimação e a fé pública registral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/protecao-ao-terceiro-adquirente-de-boa-fe-inoponibilidade-legitimacao-e-a-fe-publica-registral>. Acesso em: 7 mai. 2024.

JACOMINO, Sérgio. **ONR – Operador Nacional do Registro de Imóveis eletrônico**. Círculo Registral Imobiliário. 2017. Disponível em: <https://circuloregistral.com.br/2017/01/16/onr-2/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

JACOMINO, Sérgio. Publicidade imobiliária na antiguidade oriental e atuação notarial na Idade Média portuguesa (séculos XII e XIII). **Boletim IRIB em Revista**, v. 292, p. 238-242, setembro 2001.

JACQUES, Daiane Cristine dos Santos. **Segurança jurídica nas transações imobiliárias**: o registro de imóveis como ferramenta para o desenvolvimento nacional. Dissertação (Mestrado em Ciência Jurídica) – Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2024.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo sistema registral alemão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 41, n. 84, p. 615–642, jan-jun. 2018.

JARDIM, Mónica. **Efeitos Substantivos do Registro Predial** – Terceiros para Efeitos de Registo. Coimbra: Almedina, 2015.

JARDIM, Mônica. O sistema registral francês. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Doutrinas essenciais de direito registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

KANT, Immanuel. **Fundamentação da metafísica dos costumes e outros escritos**. São Paulo: Martin Claret, 2003.

KASER, Max. **El concepto romano de la propiedad**. In: Conferência na Academia Matritense del Notariado, 8 de março de 1963. Disponível em: http://www.cnotarial-madrid.org/nv1024/paginas/TOMOS_ACADEMIA/016-01-KASER%20MAX_16_1968.pdf. Acesso em: 22 abr. 2024.

KELSEN, Hans. **Teoria Pura do Direito**. 6. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípios do registro de imóveis brasileiro. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (org.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

KNOP, Marcelo Ferreira Trezza. **Desigualdade digital e desigualdade social no Brasil**. Tese (Doutorado em Sociologia) - Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ufjf.br/jspui/bitstream/ufjf/11695/1/marceloferreiratrezzaknop.pdf>. Acesso em: 26 fev 2024

KÜMPEL, Vitor Frederico. **A teoria da aparência no novo Código Civil brasileiro**: Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. 391 p. Tese (Doutorado) – Departamento de Direito Civil da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de Transmissão Imobiliária**. São Paulo: YK editora, 2021.

LA FLOR, Martiane Jaques. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Brasília: Feraz Editora, 2022.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del Registrador. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)**, n. 530,

p. 75-183, enero/febrero 1979. Disponível em: <https://arisp.wordpress.com/wp-content/uploads/2008/06/lacruz-berdejo.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2024.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Coleção Direito Imobiliário. Vol. I. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

LAMANA PAIVA, João Pedro; ERPEN, Décio Antônio. **Princípios do Registro Imobiliário Formal**. Congresso Brasileiro das Entidades de Notas e Registros. Salvador: Instituto Brasileiro de Registro Imobiliário do Brasil, 2003. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/PRINCÍPIO_DA_CONCENTRAÇÃO_CONAMI_GRAMADO_2010%20-%20site.pdf>. Acesso em: 01 abril 2024.

LEITE, Eduardo de oliveira. **A monografia jurídica**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

LOCKE, John. Two treatises of civil government. In: WEFFORT, Francisco C. (Org.). **Os clássicos da política**. 13. ed. Tradução Cid Knipell Moreira. São Paulo: Ática, 2005

LOCKE, John. **Two Treatises of Government and a Letter concerning Toleration**. Kansas City: Digireads.com, 2009

LOFTHOUSE, J. K., HILL, P. J., REGAN, S., Day, S., DESROCHERS, P., SZURMAK, J., & EDWARDS, E. C.. **The Environmental Optimism of Elinor Ostrom**. Cache: Center for Growth & Opportunity at Utah State University, 2024

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. 6. ed. rev. e ampl. v. I. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1997

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

LUGER, George F. **Inteligência artificial**. Tradução de Daniel Vieira. 6. ed. São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2013.

LUHMANN, Niklas. "The self-reproduction of law and its limits". In: TEUBNER, Gunther (Ed.). **Dilemmas of law in the Welfare State**. Berlim/Nova York, Walter de Gruyter. 1986.

LUHMANN, Niklas. **Sistemas sociais: esboço de uma teoria geral**. São Paulo: Vozes, 2016.

LUÑO, Antonio-Enrique Pérez. **La Seguridad Jurídica**. 2. ed. rev. Barcelona: Ariel, 1994.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. Efeitos do registro/averbação de ações ou execuções judiciais no registro imobiliário: Lei nº 13.097/2015, com a redação alterada pela Lei nº 14.382/2022. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). **Registro imobiliário**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023.

MACHADO, Lorrueane Matuszewski. O registro imobiliário como instituição e a importância econômica de sua preservação: uma análise à luz da teoria institucional de Douglas North. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 88, ano 43, p. 13-29, jan./jun. 2020.

MADEIRA, Maria Agati. A Lei das XII Tábuas. **Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo**, [S.l.], v. 13, p. 132, 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/226>. Acesso em: 28 mar. 2024.

MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. **Presunção Absoluta e os Sistemas de Registro de Imóveis**: dormentibus non succurrit ius. Rio de Janeiro: Cop Editora, 2022.

MARKY, Thomas. **Curso Elementar de Direito Romano**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

MARQUES NETO, Floriano Peixoto de Azevedo. **Regulação estatal e interesses públicos**. São Paulo: Malheiros, 2002.

MARTINS, Sergio Ávila Doria. **Acesso à justiça, jurisdição voluntária e o foro extrajudicial**: sobre a independência funcional dos notários e registradores. Tese (Doutorado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2022.

MATUSZEWSKI, Lorrueane. **A exceção indevida**. Migalhas Notariais e Registrais. Publicado em: 5 de junho de 2023. Atualizado em: 7 de junho de 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/387722/a-excecao-indevida>. Acesso em: 20 mai. 2024.

MATUSZEWSKI, Lorrueane. **Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça**: uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir da comparação de sistemas registrais imobiliários. Belo Horizonte: Casa do Direito, 2022.

MATUSZEWSKI, Lorrueane; CAIRES, Érica Trinca; CAIRES, Robson Passos; FERRI, Caroline Feliz Sarraf; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). **Direito civil II: os novos Direitos Reais**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021

MAZITELI Neto; Celso; BRANDELLI; Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 87. ano 42 p. 63-95. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2019.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 37. ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016.

MENDES, Alexandre José. **A qualidade da decisão com o apoio de modelos de inteligência artificial no sistema de precedentes brasileiro**. Tese (Doutorado em Direito Econômico e Social) – Programa de Pós-graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2021.

MIRANDA, Jorge. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito**, São Paulo, v. 100, p. 263-287, 2005. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828>. Acesso em: 17 abr. 2024.

MONTEAGUDO, Rosalvi. **Doutrina Econômica da Cooperação: Revisão das Regras dos Princípios Cooperativistas**. São Paulo: Scortecci Editora, 2021.

MONTEIRO, Luís. **A internet como meio de comunicação: possibilidades e limitações**. In: Sociedade Brasileira de Estudos Interdisciplinares da Comunicação (INTERCOM). XXIV Congresso Brasileiro da Comunicação, Campo Grande, set. 2001. p. 31.

MOORE Jason W. The Crisis of Feudalism: an Environmental History. **Journal of Historical Studies**, vol. 15, n. 3, p. 301-322, set. 2002. Disponível em: <https://www.jstor.org/stable/26162192>. Acesso em: 17 abr. 2024.

MORENO, Francisco J. Orduña; ALFARO, Fernando de la Puente, (codirectores); VELENCOSO, Luz M. Martínez, (coordinadora); VELENCOSO Elizabeth Cooke, Luz M. Martínez, CONTRERAS, Pedro de Pablo, SANTISTEBAN, Sonia Martin (autores). **Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el derecho europeo**. Madrid: Civitas - Thomson Reuters Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2009

MORESO, José Juan. Alexy y la aritmética de la ponderación. **Ratio Iuris**, v. 16, p. 433-449, 2003.

NALINI, José Renato de Freitas. O Registro de Imóveis e o Registro em Blockchain. In. GALHARDO, Flaviano et. al. (Coord.). **Direito Registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021

NATIONAL GEOGRAPHIC SOCIETY. **The Development of Agriculture**. Disponível em: <https://education.nationalgeographic.org/resource/development-agriculture/>. Acesso em: 15 abr. 2024.

NUÑEZ, Maria Nuñez. **Oficina Registral (Propiedad)**. Notarios y Registradores. Publicado em 30 de jun. 2022. Disponível em: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/informes-mensuales-o-r/oficina-registral-propiedad-informe-junio-2022-certificado-de-eficiencia-energetica/>. Acesso em: 06 fev. 2024.

ONR - Operador Nacional do Registro de Imóveis Eletrônico. **O Registro de Imóveis Eletrônico**. Disponível em: <https://onr.org.br/registro-de-imoveis-eletronico/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

ONR. **Estatísticas** - Mapa do Registro de Imóveis do Brasil. Disponível em: https://mapa.onr.org.br/sigri/mapa-estatisticas?acao=busca&tipo=camadas&csrf_token=cbce659c668a30a50572033e73. Acesso em: 03 jun. 2024.

ONR. **Manual SIGRI**. Disponível em: <https://mapa.onr.org.br/sigri/manual>. Acesso em: 04 jun. 2024.

ONR. **Mapa de Serviços dos Registradores**. Disponível em: <https://mapa.onr.org.br/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

ONR. **Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)**. Disponível em: <https://registradores.onr.org.br/>. Acesso em: 03 jun. 2024.

ONR. **SIGRI - Sistema de Gestão dos Registros Imobiliários**. Disponível em: <https://mapa.onr.org.br/sigri/sigri>. Acesso em: 04 jun. 2024.

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR) (Brasília). **Quem Somos**. Disponível em: <https://onr.org.br/sobre-nos/quem-somos/>. Acesso em: 18 jan. 2024.

ORGANISATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT (OECD). **Guidance on Sustainability Impact Assessment**. 2010. p. 15. Disponível em: <https://www.oecd.org/greengrowth/46530443.pdf>. Acesso em: 15 abr. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável**. Disponível em: <https://sdgs.un.org/goals>. Acesso em: 20 fev. 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 15 jan. 2024.

OSTROM, Elinor. **Comprender la diversidad institucional**. Santiago: Fondo de Cultura Económica, 2015.

OSTROM, Elinor. Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. **Nat. Resources**, vol. 32, n. 2, 1992. Disponível em: <https://digitalrepository.unm.edu/nrj/vol32/iss2/6>. Acesso em: 06 fev. 2024.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná. **Programa Moradia Legal**. Termo de cooperação Institucional nº 032/2020. Disponível em: <https://www.tjpr.jus.br/web/programa-moradia-legal/termos-de-cooperacao-com-o-tribunal-de-justica..> Acesso em: 22 abr. 2024.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. 14 ed. ver., atual. e ampl. Florianópolis: Empório Modara, 2018.

PAZ-ARES, Cándido. Principio de eficiencia y derecho privado. in: PONT, Manuel Broseta (hom.). **Estudios de Derecho Mercantil en homenaje al profesor Manuel Broseta Pont**. Vol. 3. Valencia: Tirant lo Blanch, 1995. p. 2843-2900. Disponível em:

https://www.uam.es/Derecho/imagen/1242666152452/Paz_Ares___Law_Econ.pdf?blobheader=application/pdf. Acesso em: 27 maio 2024.

PEIRÓ, Nicolás Nogueroles. La implantación del registro inglés enseñanzas de una lenta conquista. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Doutrinas essenciais de direito registral**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

PEIRÓ, Nicolás Nogueroles. Prólogo. In: LARROUCAU, Marco Antonio Sepulveda. **Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario**. Santiago: Editorial Metropolitana, 2014.

PELLERINO, Giovanni. Evolução do conceito de propriedade: da "função social" à "função estrutural". **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v. 2, n. 3, p. 33-46, jan.-jun., 2005. p. 36. Disponível em: <https://revista.domholder.edu.br/index.php/veredas/article/view/115>. Acesso em: 14 de nov. 2023.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. v. I, 5 ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1943.

PORTUGAL. **Decreto-Lei n.º 34509/66**. Código Civil. Art. 408, nº 1. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075>. Acesso em: 12 jan. 2024.

POZO, Luis Fernández del. A publicidade imobiliária do direito mesopotâmico antigo. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 50, p. 278–314, jan-jun. 2001.

PRAHALAD, C.; RAMASWAMY, V. Co-creation experiences: The next practice in value creation. **Journal of Interactive Marketing**, v. 18, n. 3, p. 5-14, 2004.

Disponível em:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1094996804701073>. Acesso em: 08 jun. 2024.

PRETEL SERRANO, Juan José. **Registro de la propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías**: breve lectura constitucional del registro de la propiedad. Madrid: Reus Editorial, 2023.

PROVIN, Alan Felipe. **A sustentabilidade e a colisão de direitos fundamentais nas cidades**. Florianópolis: Editora Habitus, 2022.

RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e fé pública registral no Brasil**.

Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito Privado da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC-MG, Belo Horizonte, 2018. p. 29-30. Disponível em:

http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_RabeloRD_1.pdf. Acesso em: 15 jan. 2024.

REAL FERRER, Gabriel. Sostenibilidad, transnacionalidad y transformaciones del Derecho. In: SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de; GARCIA, Denise Schmitt

Siqueira (Orgs.). **Direito ambiental, transnacionalidade e sustentabilidade.** Dados eletrônicos. Itajaí: UNIVALI, 2013.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Informes Estatísticos do Registro de Imóveis.** Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>. Acesso em: 28 maio 2024.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Registro de imóveis: há 180 anos registrando os sonhos dos brasileiros.** Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/180anos/linha-do-tempo>. Acesso em: 12 jan. 2024.

REZENDE, Raquel Vieira Abrão. A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do princípio da publicidade registral. In: **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 81, ano 39, p. 101-131, jul.-dez. 2016.

RIBEIRO DE SOUZA, Eduardo Pacheco. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). **Os Serviços Notariais e Registrais no Brasil.** Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/os-servicos-notariais-e-registrais-no-brasil>. Acesso em: 23 abr. 2024

RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. **Bir - Boletim do Irib em Revista**, n. 360, p. 30-33, jan. de 2020. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/iframe/boletim-irib-em-revista-edicao-360>. Acesso em: 17 jan. 2024.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro.** São Paulo: Saraiva, 2009.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A ontologia do registro de imóveis brasileiro e a fé pública registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. In: BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil - Estados Unidos.** Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

RIBEIRO, Thiago de Luca Sant'ana; KEVIN, Kambou Sie; COSTA, Benny Kramer; URDAN, André Torres. **Revista Eletrônica de Administração e Turismo**. v. 13, n. 1, p. 1909-1910, jan.-jul. 2019. Disponível em: <https://revistas.ufpel.edu.br/index.php/ReAT/issue/view/190>. Acesso em: 08 jun. 2024.

ROBL FILHO, Ilton Noberto. **Conselho Nacional de Justiça: Estado Democrático de Direito e Accountability.** São Paulo: Saraiva, 2013.

RODOTÁ, Stefano. **Il mondo nells rete: Quali i diritti, quali i Vincoli.** Roma: Laterza & Figle – Gruppo Editoriale L' Espresso, 2019.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. **Função Social da Propriedade Privada – Notas sobre a sua Evolução Conceitual.** Themis, Fortaleza, v. 3, n. 2, p. 59-90, 2003. Disponível em: <https://revistathemis.tjce.jus.br/THEMIS/article/view/296/283>. Acesso em: 19 jan. 2024.

RODRIGUES, Leo Peixoto; NEVES, Fabrício Monteiro. **Niklas Luhmann: a sociedade como sistema**. Porto Alegre: Edipucrs, 2012.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Discurso sobre a origem da desigualdade entre os homens**. Domínio Público, 2001. Disponível em: http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select_action&co_obra=2284 Acesso em: 29 nov. 2023.

SALDANHA, Daniel Cabaleiro. **História e teoria das fontes do direito Romano**. Dissertação. (Mestrado em Direito). Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, 2011. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUOS-8MQGPW/1/hist_ria_teor_ia_das_fontes_do_direito_romano_daniel_cabaleiro_saldanha.pdf. Acesso em: 28 mar. 2024.

SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. 7. ed. Valência: Tirant lo Blanch, 2021

SANT'ANNA, Gilson Carlos. O atual regime jurídico dos serviços notariais e de registro. In. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Doutrinas essenciais de direito registral**. 2. ed. v. 7. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2013.

SANTOS, Beatrice Paiva et al. Indústria 4.0: desafios e oportunidades. In. **Revista Produção e Desenvolvimento**, v. 4, n. 1, p. 111-124, 2018. Disponível em: <http://revistas.cefet-rj.br/index.php/producaoedesenvolvimento/article/view/316>. Acesso em 02 fev. 2024.

SANTOS, Wanderley Guilherme dos. **Cidadania e Justiça**. Rio de Janeiro: Campus, 1979

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário - Volume I**. Curitiba: Juruá Editora, 2018.

SCHWAB, Klaus. **A Quarta Revolução Industrial**. São Paulo: Edipro. 2019.

SERRANO, Juan José Pretel. **Registro de la propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías**: breve lectura constitucional del registro de la propiedad. Madrid: Reus Editorial, 2023

SILVA FILHO. Elvino. A unidade imóvel e a mecanização dos registros no Brasil. **Revista de Derecho Registral**, Buenos Aires, n. 5, 1976.

SILVA FILHO. Elvino. A unidade imóvel e a mecanização dos registros no Brasil. **Revista dos Tribunais**, ano 64, vol. 477, p. 34-45, jul. 1975. Disponível em <https://cartorios.org/wp-content/uploads/2018/09/1975-477-RT.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2024.

SILVA, Alexandre Barbosa da. **Propriedade sem registro**: contrato e aquisição da propriedade imóvel. Curitiba: Juruá, 2018.

SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente**. Curitiba: Alteridade, 2021.

SILVEIRA E SILVA, Rafael; NERY, Pedro Fernando. Teoria dos Sistemas Sociais e Análise de Redes: Uma Nova Perspectiva para Compreender a Constituição Brasileira. **Revista Novos Estudos Jurídicos** - Eletrônica, vol. 26, n. 1, p. 353-374, jan.-abr. 2021. DOI: 10.14210/nej.v26n1.p353-374. Disponível em: www.univali.br/periodicos. Acesso em: 13 mai. 2024.

SILVEIRA, Rosemari Monteiro Castilho Foggiatto; BAZZO, Walter. Ciência, tecnologia e suas relações sociais: a percepção de geradores de tecnologia e suas implicações na educação tecnológica. In: **Ciênc. Educ**, Bauru, vol. 15, n. 3, 2009. p. 682. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ciedu/a/mzxknTRyQvxGrsQbSNwXgHt/abstract/?lang=pt#ModalHowcite>. Acesso em: 26 fev 2024

SIMÓ GARCÍA, Emilia. **La publicidad registral en el sistema hipotecario español**. Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). Disponível em: <https://intercoonecta.aecid.es/>. Acesso em 23 abr. 2024.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. **Presunção Absoluta e os Sistemas de Registro de Imóveis: dormitentibus non succurrit ius**. Rio de Janeiro: Cop Editora, 2022.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Sílvia Renata de Oliveira. Abstração e absolutismo no sistema alemão de transmissão imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 89, ano 43, p. 125-148, jul.-dez. 2020.

SOZA RIED, María de los Ángeles. La "insinuatio" y la "traditio" inmobiliaria en el derecho romano postclásico. **Revista de Estudios Histórico-Jurídicos**, Valparaíso, n. 25, p. 55-89, 2003. Disponível em: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552003002500003&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 12 mai. 2024.

STAFFEN, Marcio Ricardo. Multipropriedade imobiliária: entre o direito (real) posto e o pressuposto **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 71, jul./dez. 2011.

STEINWASCHER NETO, Helmut. Origem e espécies de propriedade no direito romano. **Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo**, [S. l.], v. 13, 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/fdsbc/article/view/230>. Acesso em: 28 mar. 2024.

STRECK, Lenio Luiz; SARLET, Ingo Wolfgang; CLÈVE, Clèmerson Merlin. **Limites das resoluções do CNJ e do CNMP**. O Estado de São Paulo, São Paulo, 05 dez. 2005. *Apud* ROBL FILHO, Ilton Noberto. **Conselho Nacional de Justiça: Estado Democrático de Direito e Accountability**. São Paulo: Saraiva, 2013.

SUNDFELD, Carlos Ari. Função Social da Propriedade: The Social Role of Property. **Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura – RDAI**, São Paulo, v. 3, n. 10,

p. 403–423, 2019. Disponível em: <https://rdai.com.br/index.php/rdai/article/view/249>. Acesso em: 19 jan. 2024.

THE LATIN LIBRARY. **The Law of the Twelve Tables**. Disponível em: <https://thelatinlibrary.com/law/12tables.html>. Acesso em 12 jan. 2024.

TOBEÑAS, Castan. **La propiedad y sus problemas actuales**. Madrid: Instituto Editorial Reus, 1962. p. 76. *Apud*: RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. **Função Social da Propriedade Privada** – Notas sobre a sua Evolução Conceitual. *Themis*, Fortaleza, v. 3, n. 2, p. 59-90, 2003. Disponível em: <https://revistathemis.tjce.jus.br/THEMIS/article/view/296/283>. Acesso em: 19 jan. 2024.

UNGER, Adriana Jacoto. POC - Prova de Conceito do SREI. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 362, dez. 2020.

UNITED STATES OF AMERICA. Constitution (1787). **The Constitution of the United States**. Disponível em: <https://constitutioncenter.org/the-constitution>. Acesso em: 15 jan. 2024.

VAN DER CRABBEN, Jan. **Agriculture in the Fertile Crescent & Mesopotamia**. *World History Encyclopedia*. Publicado em 22 mar. 2023. Disponível em: <https://www.worldhistory.org/article/9/agriculture-in-the-fertile-crescent--mesopotamia/>. Acesso em: 15 abr. 2024.

VARELA GIL, Carlos. Propriedad y Modo. In: LÓPEZ-RENDO RODRÍGUEZ, María del Carmen (Coord.). **Fundamentos Romanísticos del Derecho Europeo e Iberoamericano**. Oviedo: Universidad de Oviedo, 2020. p. 439-440. Disponível em: <https://rodin.uca.es/bitstream/handle/10498/30737/Cap.%20Libro%20%28Propiedad%20y%20modo%29%20BOE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 22 abr. 2024.

VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna**: um estudo de história do Direito Brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

VARGO, S.; LUSCH, R. Evolving to a new dominant logic for marketing. **Journal of Marketing**, v. 68, n. 1, p. 1-17, 2004. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1509/jmkg.68.1.1.24036>. Acesso em: 08 jun. 2024.

WIEACKER, Franz. **História do direito privado moderno**. Trad. António Manuel Hespanha. 3 ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2004.

XU, Li Da; XU, Eric L.; LI, Ling. Industry 4.0: state of the art and future trends. **International Journal of Production Research**, v. 56, n. 8, p. 2941-2962, 2018. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5824789/mod_resource/content/1/Industria%204.0%20CIMM%20PMR%203301.pdf. Acesso em: 24 mai. 2024

RESUMEN AMPLIADO DE LA TESIS

La presente Tesis buscó investigar de manera exhaustiva y detallada los servicios de registro de la propiedad en Brasil y España, examinando los aspectos históricos, jurídicos, operativos, ontológicos y tecnológicos que impregnan estos sistemas.

El **objetivo institucional** es de obtener el título de Doctor por el Curso de Doctorado en Ciencias Jurídicas de la Universidad de Vale do Itajaí - UNIVALI, subsumiéndose en el área de concentración “Estado, Transnacionalidade e Sustentabilidade”, con doble titulación en el Doctorado en Derecho de la Universidad de Alicante - UA/España.

En Brasil, el trabajo se enmarca dentro de las líneas de investigación “Constitucionalismo, Transnacionalidade e Produção do Direito” (PPCJ - UNIVALI), en cuanto en España, se enmarca en la línea de investigación “Derecho Civil Patrimonial” (Doctorado en Derecho - UA).

El **objetivo general** de la investigación fue primordialmente el mejoramiento recíproco de los sistemas de registro de las propiedades brasileño y español, a través de un meticuloso análisis comparativo, destacando los aspectos más innovadores y eficientes de cada sistema.

Para el desarrollo de este objetivo general se establecieron algunos **objetivos específicos** del trabajo de investigación, y que se pueden detallar de la siguiente manera: a) Explorar los conceptos jurídicos relacionados con la propiedad inmobiliaria, abordando su funcionalidad social, evolución histórica y los sistemas de transmisión onerosa, particularmente en lo que respecta a los servicios de registro de la propiedad en Brasil y España. Se busca presentar un panorama integrado que contemple la naturaleza jurídica, principiología, contexto histórico y la operacionalidad práctica de los sistemas; b) Investigar la ontología del sistema de registro de derechos como un proceso evolutivo y multifacético, incluyendo los principios y características esenciales de la inoponibilidad, legitimación y fe pública registral, e identificar eventuales vulnerabilidades sistémicas, con énfasis en la legislación brasileña; c)

Analizar los estados actuales y futuros de la prestación de servicios electrónicos en los registros de la propiedad de Brasil y España, examinando la aplicabilidad de sistemas de gestión de calidad para mejorar la eficiencia y fiabilidad de los servicios; d) Rescatar el concepto de sostenibilidad socioambiental y subrayar la importancia del registro de la propiedad como herramienta para la implementación de medidas sostenibles, incluyendo la protección ambiental directa y la promoción del derecho a la vivienda a través de la regularización fundiaria; e) Proponer mejoras en los sistemas de registros de la propiedad que busquen perfeccionar su contribución a la seguridad jurídica, eficiencia y eficacia social.

Estos objetivos específicos proporcionarían una estructura detallada y bien definida para la investigación, abarcando desde aspectos teóricos y principios fundamentales hasta aplicaciones prácticas y propuestas de mejora, con el fin de abordar comprensivamente los sistemas de registro de la propiedad en dos contextos nacionales diferentes.

Los **problemas** enfrentados, y que justifican este trabajo, son: ¿Cómo pueden ambos sistemas mejorar en aspectos de eficiencia y eficacia social? ¿Cuál es el intercambio mutuo posible en este aspecto?

Se plantearon algunas **hipótesis**. La necesidad de comprender el servicio de registro de la propiedad de Brasil y España como patrimonios jurídicos nacionales, los cuales deben avanzar continuamente hacia la eficiencia y eficacia social, comprendiendo el plano ontológico, la prestación electrónica, la gestión de calidad y, además, como herramientas aptas para aumentar la sostenibilidad socioambiental.

En cuanto al problema de eficiencia y eficacia social, la hipótesis sugiere que ambos aspectos de los sistemas en Brasil y España pueden ser significativamente mejorados a través de un intercambio de prácticas e innovaciones.

Respecto a la problemática inherente a los sistemas de transmisión, la hipótesis planteada cuestiona la conveniencia de los tipos de sistemas de transmisión de propiedad, sea por título y modo o por consensualidad, lo que depende intrínsecamente de las especificidades económico-jurídicas de cada país. Sin

embargo, la estructura de registro de derechos es esencial para la seguridad jurídica independientemente del modelo de sistema de transmisión.

La hipótesis relacionada con el pragmatismo registral entre Brasil y España propone que diferencias en la organización institucional y en la capilaridad de los servicios de registro pueden influir directamente en la eficiencia y accesibilidad del sistema. Se supone que el modelo más centrado institucionalmente y con mayor capilaridad puede ofrecer un acceso más amplio y equitativo a los servicios de registro, contribuyendo así a una mayor eficacia social.

En cuanto al entendimiento y aplicación de los efectos de la fe pública registral, la hipótesis es que posibles lagunas en la legislación o en la política judicial brasileña respecto a su comprensión e implementación pueden comprometer la seguridad jurídica del registro de derechos. La investigación explorará si mejoras legislativas o prácticas judiciales podrían reforzar la fe pública registral, elevando la confianza en el sistema de registro y su función social.

Además, la hipótesis concerniente a la prestación de servicio digital y a la sostenibilidad socioambiental supone que la integración de políticas de calidad y medidas intencionales en los sistemas registrales puede no solo aumentar la eficiencia, sino también contribuir al desarrollo sostenible.

Por lo tanto, en el **tema** propuesto, se puede comprender, aislar, determinar y descubrir un nuevo producto, ante la experiencia de investigación bajo un programa de doble titulación en la Universidad de Alicante. Junto con el conocimiento específico y práctico de las instituciones y registros de la propiedad en España, ha dotado a este estudio de un enfoque consistente y pragmático. Esto permite proponer una perspectiva meticulosa y sensible sobre el tema, buscando contribuir significativamente al desarrollo de la ciencia jurídica, especialmente en el ámbito del registro de propiedades.

La verificación de las hipótesis llevó a la propuesta de una solución novedosa y sin precedentes, razón por la cual la investigación se estructuró en cuatro capítulos, cuyos elementos principales y conclusiones se detallan a continuación.

El **primer capítulo** abordó la propiedad inmobiliaria, contextualizando y conceptualizando el derecho de propiedad y explorando sus raíces históricas, influencias filosóficas y jurídicas, y su evolución a lo largo del tiempo. La función social de la propiedad fue uno de los puntos centrales, destacando cómo este principio alinea el derecho de propiedad con el interés colectivo. La función social de la propiedad establece que la propiedad debe utilizarse de manera que beneficie no solo al propietario, sino también a la comunidad en general, promoviendo el bienestar social y económico. Este concepto reinterpreta la propiedad, no solo como un derecho absoluto del propietario, sino como un instrumento para el desarrollo armonioso de la sociedad, asegurando que su uso respete y atienda al interés público.

Se exploraron los sistemas de transmisión inmobiliaria, desde la mancipatio en el derecho romano hasta la tradición y la consensualidad, resaltando la transición del feudalismo al capitalismo y la emergencia del concepto de función social de la propiedad en el siglo XX. La mancipatio, una forma de alienación de propiedad característica del derecho romano, requería un ritual específico y formalizado, simbolizando la transferencia de propiedad a través de un proceso complejo y detallado. El análisis histórico muestra cómo estos sistemas evolucionaron, destacando la importancia de la tradición y la consensualidad, que marcaron la transición hacia sistemas más flexibles y adaptables, reflejando los cambios económicos y sociales. La transición del feudalismo, con su estructura jerárquica y basada en la lealtad y el servicio, al capitalismo, centrado en la propiedad privada y las dinámicas de mercado, ejemplifica una transformación paradigmática influenciada por contextos económicos y sociales.

La evolución histórica del concepto de propiedad inmobiliaria se trazó desde sus raíces en las civilizaciones agrarias, donde la tierra era un recurso colectivo y esencial para la subsistencia, hasta el derecho romano, que sistematizó y codificó la propiedad como un derecho individual y transferible. Durante el feudalismo medieval, la propiedad fue vista más como una serie de derechos y obligaciones interconectados entre señores y vasallos, que como un derecho absoluto. Con el Renacimiento y la Ilustración, surgió una nueva visión de la propiedad, centrada en la autonomía individual y los derechos naturales, con pensadores como John Locke defendiendo la idea de que la propiedad era un derecho inalienable derivado del trabajo individual. El análisis histórico fue seguido con la explicación de la

transformación del concepto de propiedad durante el siglo XX, destacando la función social de la propiedad en el contexto del *Welfare State*. Este concepto aportó una nueva perspectiva, donde la propiedad debía cumplir una función social, sirviendo al interés público y contribuyendo a la justicia social.

Además, el capítulo discutió los hitos legales que han moldeado el derecho de propiedad, como la Carta Magna, el Bill of Rights inglés, la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, y el Código Napoleónico. La Carta Magna, firmada en 1215, fue un documento fundamental que limitó los poderes del monarca y estableció principios de legalidad y protección contra detenciones arbitrarias, influyendo profundamente en el desarrollo del derecho de propiedad. El Bill of Rights inglés de 1689 reforzó estos principios, consolidando la idea de que la propiedad privada no podía ser violada sin el debido proceso legal. La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, adoptada durante la Revolución Francesa en 1789, proclamó la propiedad como un derecho natural y sagrado, uno de los logros principales del movimiento iluminista. El Código Napoleónico de 1804, a su vez, codificó los principios del derecho de propiedad de manera sistemática e influyó en muchos sistemas jurídicos alrededor del mundo. Cada uno de estos hitos representó un avance significativo en la formalización y protección del derecho de propiedad, influyendo directamente en la forma en que la propiedad es vista y regulada en la actualidad.

La propiedad no solo fue examinada como un derecho, sino también como un conjunto de responsabilidades. Esta comprensión es esencial para asegurar que la propiedad sea utilizada de manera que contribuya al desarrollo sostenible y la justicia social. Instrumentos jurídicos como las regulaciones urbanísticas, ambientales y las políticas de regularización de la tierra son fundamentales para garantizar que la función social de la propiedad se cumpla efectivamente. Las regulaciones urbanísticas, por ejemplo, buscan ordenar el uso del suelo urbano, promoviendo un desarrollo equilibrado y sostenible de las ciudades. Las políticas ambientales buscan proteger los recursos naturales y asegurar que la explotación de la propiedad no cause daños irreparables al medio ambiente. Las políticas de regularización de la tierra tienen como objetivo formalizar la posesión y el uso de tierras, integrando áreas irregulares en el ordenamiento jurídico y garantizando derechos a sus ocupantes.

Este capítulo también trató las influencias filosóficas de pensadores como John Locke, Jean-Jacques Rousseau e Immanuel Kant, quienes proporcionaron bases teóricas significativas para el desarrollo del concepto de propiedad. En este sentido, Locke enfatizó la relación entre el trabajo y la propiedad, argumentando que la propiedad es un derecho natural que surge del trabajo individual; Rousseau, por su parte, criticó la propiedad privada, destacando su papel en la creación de desigualdades sociales y defendiendo la necesidad de equilibrar los derechos de propiedad con el bien común; Kant, finalmente, destacó la propiedad como un derecho vinculado a la libertad individual dentro de una estructura jurídica que asegura la coexistencia pacífica entre los ciudadanos. Estas diversas perspectivas filosóficas tenían el objetivo de enriquecer el debate sobre la propiedad, contribuyendo a la formación de un entendimiento más complejo y equilibrado de este derecho.

Haciendo una digresión, se abordó el derecho romano, momento en el que la propiedad fue extensamente codificada, estableciendo bases que todavía influyen en el derecho contemporáneo. Este derecho desarrolló conceptos jurídicos detallados, como la distinción entre posesión y propiedad, y la idea de dominium, que se refería a la propiedad plena y absoluta. Estos conceptos fueron fundamentales para la formación del derecho civil europeo y siguen siendo relevantes en los sistemas jurídicos modernos, como en el caso de Brasil.

Durante la Edad Media, el sistema feudal moldeó la propiedad como un conjunto de derechos y obligaciones, donde la tierra era el eje central de la organización social y económica. El feudalismo introdujo la idea de enfiteusis, un derecho real que permitía el uso de la tierra a cambio de ciertas obligaciones, reflejando una visión más compleja e interdependiente de la propiedad.

El Renacimiento y la Ilustración promovieron la idea de la propiedad como un derecho individual absoluto. Retomando los pensamientos de los ya mencionados filósofos John Locke y Jean-Jacques Rousseau, se demostró cómo contribuyeron significativamente a la transformación del paradigma del derecho a la propiedad, defendiéndola como un derecho natural e inalienable. Locke, en particular, postuló que la propiedad era un derecho derivado del trabajo y del esfuerzo individual, un principio que se convirtió en fundamental para el desarrollo del liberalismo económico y jurídico. Rousseau, por otro lado, destacó las implicaciones sociales de

la propiedad, argumentando que podría ser una fuente de desigualdad e injusticia social si no se regulaba y equilibraba adecuadamente con el bien común.

La Revolución Industrial y el crecimiento de las ciudades urbanizaron e industrializaron la propiedad, transformándola en un activo económico vital y un símbolo de estatus social. Este período marcó una transformación profunda en la forma en que se percibía y utilizaba la propiedad. La tierra y los inmuebles urbanos adquirieron un valor económico significativo, no solo como lugares de residencia sino también como centros de producción y comercio. La propiedad inmobiliaria se convirtió en un componente relevante en lo que respecta a la economía capitalista emergente, impulsando el desarrollo de nuevos sistemas jurídicos y regulaciones para manejar las complejidades de las transacciones inmobiliarias y la protección de los derechos de los propietarios.

En el siglo XX, el concepto de función social de la propiedad ganó prominencia, especialmente en contextos de reformas legales y sociales. Este principio establece que el uso de la propiedad debe atender a los intereses de la comunidad, además de los intereses individuales del propietario. Las legislaciones modernas incorporaron esta visión, buscando equilibrar la protección de la propiedad privada con las necesidades sociales y ambientales.

De esta manera, la función social de la propiedad se ha incorporado en muchas constituciones contemporáneas, incluyendo la Constitución Federal de 1988, que la estableció como un principio constitucional, exigiendo que la propiedad rural y urbana cumpla con dicho objetivo, con el fin de mantener el bienestar colectivo y el desarrollo sostenible. Este principio ha sido fundamental para orientar políticas públicas y regulaciones que buscan garantizar que la propiedad sea utilizada de manera responsable y sostenible, respetando los derechos de los individuos y las necesidades de la comunidad.

El mismo principio está expresado en la Constitución de España, en sus artículos 39 a 52, un parámetro que no solo redefine el derecho de propiedad, sino que también establece un nuevo paradigma para el desarrollo urbano y rural, incentivando prácticas que beneficien tanto a los propietarios como a la sociedad en general.

Los hitos legales históricos, desde la Ley de las Doce Tablas hasta las vigentes Constituciones de Brasil y España, así como la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, reflejan la evolución continua del derecho de propiedad, adaptándose a los cambios sociales, económicos y políticos a lo largo de los siglos. Cada hito legal trajo avances significativos, con numerosas contribuciones para la construcción de un sistema jurídico que equilibra derechos y responsabilidades, promoviendo la justicia social y el desarrollo sostenible.

Se destacaron también las diferentes formas de transmisión de la propiedad a lo largo de la historia, resaltando la evolución de los métodos y prácticas de transferencia de la propiedad. Desde los rituales complejos del derecho romano hasta las prácticas más simplificadas y consensuales del período moderno, la evolución de estos métodos refleja cambios en las estructuras sociales y económicas y la creciente necesidad de sistemas jurídicos que faciliten y protejan las transacciones inmobiliarias. El análisis de estas prácticas históricas proporciona una comprensión más profunda de las raíces y el desarrollo de las leyes modernas de propiedad, evidenciando cómo el derecho ha evolucionado para satisfacer las necesidades cambiantes de la sociedad.

Además, el análisis de los instrumentos jurídicos modernos muestra cómo estos marcos históricos han influido en las políticas actuales de regulación de la propiedad. Las regulaciones urbanísticas y ambientales, por ejemplo, son herramientas esenciales para asegurar que la propiedad se utilice de manera que promueva el desarrollo sostenible y la justicia social. Las políticas de regularización de tierras son fundamentales para integrar áreas irregulares en el ordenamiento jurídico, garantizando derechos a sus ocupantes y promoviendo la inclusión social. Estos instrumentos reflejan la evolución del concepto de propiedad y su adaptación a las necesidades contemporáneas, lo que resalta cada vez más el papel del derecho en la promoción del bienestar social y económico.

El capítulo también subrayó la intersección entre derecho, economía y sociedad, demostrando cómo el derecho de propiedad está intrínsecamente ligado al desarrollo económico y social. La propiedad inmobiliaria no es solo un concepto jurídico, sino también un elemento fundamental de la estructura económica y social de las sociedades modernas. Al promover el uso responsable y sostenible de la

propiedad, el derecho de propiedad contribuye al desarrollo económico, la estabilidad social y la justicia distributiva.

Finalmente, al realizar el análisis de los sistemas de transmisión inmobiliaria onerosa, se destacó que en la sociedad contemporánea, en la cual prevalecen las transacciones impersonales, la seguridad jurídica asociada a los medios de transmisión se refleja directamente en los costos transaccionales.

Se detalló que, en el ámbito del Derecho Romano, la *mancipatio* se destacaba como uno de los métodos más antiguos y tradicionales para la transferencia de propiedad, exigiendo un ritual formal con la presencia de testigos y de un *libripens* (portador de balanza). Otro método importante era la *in iure cessio*, un procedimiento judicial en el cual la propiedad era reivindicada y transferida ante una autoridad. Con la llegada del Imperio Romano, la *traditio* emergió como el método predominante de transferencia de propiedad, basándose en la entrega física del bien y en la intención de las partes de transferir la propiedad, mostrando ser más flexible y adaptable a las necesidades de una sociedad en expansión comercial.

El capítulo también abordó la transmisión por consensualidad y tradición. La consensualidad implica que la transferencia ocurre a través del acuerdo de voluntades formalizado por un contrato de compra y venta. La tradición, por su parte, se refiere a la entrega efectiva del inmueble al comprador, que puede ser simbólica o material, concretando la transferencia de la propiedad.

Se enumeraron los modelos vigentes de sistemas de transmisión y se dio especial énfasis al título y modo, formato adoptado en Brasil y España, que comprende necesariamente dos fases para su concreción, incluyendo la consensualidad y el modo, que puede ser el registro o la *traditio*. Se aclaró que el título se refiere al fundamento jurídico que justifica la transferencia de propiedad, mientras que el modo es el acto efectivo que realiza la transferencia, como el registro o la tradición.

Se destacó la inscripción y los fundamentos socioeconómicos del mantenimiento de la institución registral para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones, mientras que los principios de causalidad (vinculación entre el negocio

jurídico y la transferencia de propiedad) y de abstracción (independencia entre la transferencia y el negocio jurídico) fueron analizados en detalle.

El **segundo capítulo** se dedicó al estudio de los registros de propiedades en Brasil y España, analizando sus aspectos históricos, jurídicos y operativos. Se detalló la evolución del registro de propiedades en Brasil desde el siglo XVIII, con la Ley nº 317 de 1843, hasta la promulgación de la Ley de Registros Públicos en 1973. Paralelamente, se examinó el sistema registral español, sus influencias del derecho romano y las reformas legislativas que han moldeado su régimen jurídico actual.

En el contexto brasileño, se señaló que el registro de la propiedad desempeña un papel central en la formalización de la propiedad y en la garantía de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Se abordó la Ley de Tierras de 1850 como un hito para la ocupación y colonización del suelo y el sistema de sesmarías. Sin embargo, para el sistema de registro de propiedades, el hito normativo inicial es la Ley Presupuestaria nº 317 de 1843, que introdujo la necesidad de inscripción de hipotecas y fue el camino necesario para la creación de un sistema registral estructurado.

Más adelante, la promulgación de la Ley de Registros Públicos en 1973, con vigencia a partir de 1976, representó un paso significativo en la modernización del sistema de registro de propiedades en Brasil. El diploma reestructuró el modelo vigente con la introducción del concepto de fólío real, que asigna a cada propiedad un número y inscripción propios, generando eficiencia, organización y mayor seguridad al proceso respectivo.

En cuanto al régimen jurídico, se destacó la naturaleza pública de la función registral, aunque ejecutada en el ámbito privado, y la fiscalización ejercida por el Poder Judicial. Se indicó que la naturaleza jurídica de la institución en el país tiene asiento constitucional, específicamente en el artículo 236, y que su legislación de regencia es amplia, englobando legislación específica, como la Ley nº 8.935/1994 y la Ley nº 10.169/2000, y correlacionándose con el ordenamiento jurídico en su conjunto, a ejemplo del Código Civil, el Código de Proceso Civil y el Código Tributario Nacional.

En cuanto a la principiología, se indicaron los principales estandartes que direccionan la actividad, como la publicidad, autenticidad, territorialidad, inscripción, prioridad y rogación, y se destacaron los principios de seguridad jurídica y fe pública, considerados pilares o vigas maestras del sistema notarial y registral brasileño; los cuales son categorizados como supra normativos, es decir, trascienden las normas ordinarias, moldeando el armazón legal de manera más amplia.

Se indicó que el principio de seguridad jurídica, reconocido como fundamental en el contexto del Estado Democrático de Derecho y consagrado en el preámbulo de la Constitución Federal de Brasil y en el catálogo de los derechos fundamentales, busca promover la pacificación social y garantizar la concreción de los derechos. En el ámbito registral, la seguridad jurídica se manifiesta en dos vertientes distintas: una estática, que asegura la estabilidad política del dominio y la certeza jurídica de las relaciones ya establecidas, y una dinámica, relacionada con la fluidez y la eficiencia del tráfico negocial de los derechos.

Por su parte, la fe pública genérica o presunción, permite que el Estado, a través de los notarios y registradores, atribuya a los actos realizados bajo su supervisión una presunción de certeza y verdad, reforzando así la pacificación social y contribuyendo a la plena realización de la seguridad jurídica.

Se presentó la operación de la actividad, que sigue procedimientos minuciosos establecidos, generalmente, por la Ley de Registros Públicos, que incluyen la matrícula del inmueble, registros y anotaciones, además de las certificaciones. Se destacó la función jurídica de calificación registral, que asegura la legalidad y validez de los actos practicados.

En el mismo contexto, se resaltó la capilaridad de los oficiales de registro, que caracteriza el sistema brasileño, así como las normativas estatales que propician la adaptabilidad a las necesidades locales. Sin embargo, se enfatizó que la creación del Operador Nacional del Registro Electrónico de Inmuebles y la regulación realizada por la Corregedoría Nacional de Justicia han promovido un escenario de mayor uniformización procedimental, buscando integrar y modernizar los registros a través de la tecnología, conforme se aborda más en detalle en capítulos posteriores.

En España, se narró que el registro de propiedades tiene sus raíces en las pragmáticas de 1539 y 1768, que establecieron los Registros de Tributos, Censos e Hipotecas. Sin embargo, fue la Ley Hipotecaria de 1861 el hito para el desarrollo del sistema registral sólido, que incorporó influencias de los sistemas germánicos y latinos, y estableció la inscripción voluntaria, vinculando la plena eficacia de los derechos reales a la inscripción. Esta legislación ha pasado por diversas reformas a lo largo de los años, siendo consolidada en la reforma de 1944 y la subsecuente armonización en 1946, que resultaron en el texto actualmente en vigor.

Se señaló el régimen jurídico de los registradores españoles, quienes son profesionales del derecho, aprobados mediante oposiciones, que ejercen la actividad en carácter privado. En cuanto a la regulación, hay una normatización centralizada a partir de la propia Ley Hipotecaria y del Ministerio de Justicia. Se destacó también el papel del Colegio de Registradores en la organización del servicio y en la promoción de temas de interés colectivo.

Se expuso que los principios registrales en España incluyen la inscripción, prioridad, exactitud, legitimación registral y la fe pública registral. La Ley Hipotecaria, el Código Civil y otras legislaciones correlacionadas forman la base normativa, asegurando la publicidad oficial y la seguridad jurídica de los actos registrados. Se explicó sintéticamente la operación y los actos practicados.

Retomando el contexto brasileño, se verificó que el sistema de registro de propiedades ha pasado por varias reformas y modernizaciones para mejorar su eficiencia y seguridad. Como ya se mencionó, la Ley de Registros Públicos de 1973 es inaugural en lo que respecta al sistema de fólío real y a partir de él fue posible un incremento creciente de celeridad y solidez del proceso registral, cuyos contornos fueron especialmente alterados con el advenimiento de la Ley n. 14.382 de 2022, para nuevos parámetros de accesibilidad y estructuración electrónica.

Así, el ONR y la reciente plataforma electrónica unificada a nivel nacional son elementos clave para la promoción del nuevo modelo registral contemporáneo y terreno fértil para aplicaciones diarias de nuevas tecnologías.

La comparación entre los sistemas brasileño y español destacó semejanzas y diferencias significativas que proporcionan una visión comparativa apta

para ofrecer una comprensión de las prácticas registrales en ambos países. En ambos sistemas, hay énfasis en la seguridad jurídica y en la publicidad como principios fundamentales para la solidez del sistema, aunque, debido a las diferencias históricas, culturales y jurídicas, existen enfoques distintos en la implementación de estos principios, como el registro constitutivo en Brasil y el generador de efectos frente a terceros en España.

Además de las diferencias estructurales, la comparación entre los sistemas brasileño y español reveló también algunas diferencias en términos de procedimientos y tecnologías utilizadas. En Brasil, la introducción del registro electrónico es de desarrollo reciente, pero ya presenta resultados significativos. En España, el uso de sistemas integrados ya está más consolidado, factor vinculado especialmente a la actuación del Colegio de Registradores.

Asimismo, el registro electrónico de propiedades en Brasil tiene el potencial de revolucionar el acceso y la gestión de la información, con vistas a promover la integración de las oficinas y la creación de una base de datos nacional unificada, lo que disminuye la asimetría informacional y posibilita transacciones inmobiliarias de manera más ágil y segura. En España, la modernización también incluyó reformas legislativas relacionadas para dinamizar las relaciones y actuar de manera más proactiva en el ámbito digital, a ejemplo de la reciente Ley n. 11/2023, de 8 de mayo, que inauguró nuevos preceptos organizativos y estructurales, especialmente en la telemática y digitalización de los servicios.

En cuanto a la colegialidad y fiscalización, se abordó que en España la fiscalización se realiza de manera centralizada, a través de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, órgano vinculado al Ministerio de Justicia ante el cual tienen asiento diez notarios y registradores, subordinados al Director General.

Por otro lado, la colegialidad está presente a través del cuerpo del Colegio de Registradores, que actúa en la supervisión y representación oficial de la actividad en el país, entidad que, según sus estatutos, es una corporación de derecho público, amparada por la ley y reconocida por el Estado, dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad para actuar.

Se resaltó también que en Brasil hay fuerte fiscalización y regulación ejercida por el Poder Judicial, a nivel nacional y estatal. Sin embargo, la colegialidad oficial es reciente con la figura del ONR, que podría contribuir eficazmente para estándares uniformes de calidad y eficiencia en todo el país.

El análisis comparativo reveló que, aunque los sistemas brasileño y español adopten en algunos puntos enfoques diferentes, ambos buscan alcanzar su principiología básica, es decir, la seguridad jurídica. Y que, además, las instituciones en ambos países conciben este precepto con una visión contemporánea, utilizando nuevos modelos y tecnologías avanzadas, los cuales permeando un proceso continuo adaptativo y referencial para la modernización.

En conclusión, el capítulo demostró la importancia de los sistemas de registro de la propiedad para la seguridad jurídica, la transparencia de las transacciones, la disminución de la asimetría informacional y el desarrollo socioeconómico. El análisis comparativo entre los sistemas brasileño y español destacó buenas prácticas y áreas de mejora, con el objetivo de modernizar y mejorar los sistemas, con énfasis sustancial en la colegialidad y fiscalización, las cuales desempeñan un papel primordial para el desarrollo y mantenimiento de los servicios registrales de la propiedad como patrimonios jurídicos nacionales en sus respectivos países.

El **tercer capítulo** de la tesis se centró en la ontología del sistema de registro de derechos, abordando tanto la conceptualización como los requisitos fundamentales que estructuran estos sistemas. Se inició con una definición precisa y amplia de sistema, utilizando la teoría de los sistemas sociales desarrollada por el sociólogo alemán Niklas Luhmann. Según Luhmann, un sistema es un conjunto de elementos interrelacionados que operan conjuntamente para alcanzar objetivos definidos, siguiendo una organización y reglas específicas.

La teoría de Luhmann, que deriva de la Teoría General de Sistemas de Karl Ludwig von Bertalanffy, ve los sistemas sociales como diferenciaciones operativas que producen sentido y pueden entenderse como formas fractales. Cada elemento dentro del sistema opera de manera interdependiente, creando un todo integrado cuyo impacto es mayor que la suma de sus partes individuales. Luhmann

presenta a la sociedad como un macrosistema complejo, compuesto por varios subsistemas o sistemas sociales, cada uno operando de forma independiente, pero también influyendo y creando condiciones para los otros sistemas a su alrededor.

El concepto de sistema es central en la teoría de Luhmann, inspirado en los conceptos de sistemas cerrados y autopoieticos desarrollados por los biólogos Humberto Maturana y Francisco Varela. Estos sistemas son autorreferenciales y operan de forma cerrada, interactuando exclusivamente con sus propios elementos internos. Para Luhmann, los sistemas sociales, incluidos los sistemas jurídicos, son autopoieticos y se auto-sostienen a través de sus propias operaciones, gestionando información y procesos que construyen activamente la realidad que estos sistemas pretenden ordenar y regular.

Transponiendo esta conceptualización al contexto jurídico y, más específicamente, al ámbito registral, el capítulo destacó que los sistemas de registros no son meramente compilaciones de documentos e información. Están organizados dinámicamente para permitir una gestión eficiente y segura de esa información, operando de manera que sostengan la eficacia de los principios jurídicos fundamentales, como la confianza y la estabilidad. La ontología y la epistemología se ven como interconectadas dentro de los sistemas sociales, enfatizando que la realidad jurídica es simultáneamente construida e interpretada por las prácticas dentro de sus propios marcos regulatorios y operativos. La ontología se discutió como una disciplina filosófica que estudia la naturaleza del ser y la estructura de la realidad, aplicada aquí para entender la naturaleza y estructura de los sistemas de registro de derechos.

Es importante mencionar que la ontología de los sistemas registrales se abordó desde una perspectiva multifacética, considerando la autopoiesis de los sistemas jurídicos y cómo estos se generan y mantienen a través de sus propias operaciones. Este enfoque permitió una comprensión más profunda de los desafíos y vulnerabilidades de los sistemas de registro, así como de las maneras en que los principios de inoponibilidad, legitimación y fe pública contribuyen a la estabilidad y confianza en las transacciones inmobiliarias.

En el capítulo, también se abordó la clasificación de los sistemas registrales inmobiliarios, incluyendo la distinción entre sistemas de inscripción

constitutiva y declarativa. Aunque no fue el objetivo de la tesis profundizar en otros sistemas, se analizaron otros ordenamientos además del brasileño y español. En los sistemas constitutivos, como los adoptados por Alemania y Australia, el registro es esencial para la formación del derecho real, mientras que en los sistemas declarativos, como los utilizados por Francia y Portugal, el registro no genera derechos, pero hace que el título no registrado sea inoponible a terceros que registraron derechos contradictorios con prioridad.

Además, se analizaron los diferentes tipos de organización de los registros, como el folio real y el folio personal. El folio real, adoptado en Brasil y España, organiza los registros basándose en el inmueble, facilitando el rastreo histórico y detallado de la propiedad. En contraste, el folio personal, utilizado en Francia, organiza los registros basándose en las personas involucradas, lo que puede llevar al registro de títulos contradictorios o conflictivos y dificulta las consultas por datos de los inmuebles.

Otro punto abordado fue la presunción de exactitud de los registros. Algunos sistemas adoptan una presunción relativa, válida ante cualquier interesado, mientras que otros establecen una presunción absoluta, aplicable a terceros que cumplen ciertas condiciones, como la buena fe y la adquisición onerosa del inmueble. El capítulo destacó la importancia de la cualificación registral, un proceso riguroso de análisis que confiere al derecho real registrado una presunción de validez y legalidad.

Además, se presentó la Teoría de la Escalera Principiológica de un sistema de registro de derechos, compuesta por los principios de inoponibilidad, legitimación y fe pública. Se sugiere, basándose en esta teoría, que los principios de inoponibilidad, legitimación y fe pública están escalonados de forma jerárquica, cada uno sosteniendo al siguiente para formar una estructura cohesiva y robusta que asegura la confiabilidad y la integridad del sistema registral. La inoponibilidad garantiza que los derechos no registrados no puedan oponerse a terceros, protegiendo a aquellos que confían en la información registrada. La legitimación presume que los derechos y situaciones registrados son válidos hasta prueba en contrario. La fe pública ofrece una protección adicional, asegurando que el derecho de quien inscribió correctamente será mantenido, incluso si causas externas han perjudicado la cadena anterior. Esta teoría fue propuesta como una herramienta para

entender cómo estos principios se interrelacionan y garantizan la eficacia y la seguridad jurídica en el ámbito de los sistemas de registro.

Además, la escalera principiología proporciona un enfoque teórico para la comprensión de los sistemas de registro de derechos, armonizando la seguridad jurídica estática y dinámica. Se destacó que, al promover la estabilidad y la transparencia en las transacciones inmobiliarias, estos principios aseguran un ambiente confiable para el mercado, al mismo tiempo que garantizan los derechos de los titulares registrales.

La ontología de los sistemas de registro de derechos también ayuda a desarrollar una reflexión profunda sobre la relación entre el derecho de propiedad y la seguridad jurídica. La seguridad jurídica es un principio fundamental que garantiza la previsibilidad y la estabilidad de las relaciones jurídicas, proporcionando confianza a los inversores y protegiendo los derechos de los propietarios. En el contexto de los registros de la propiedad, la seguridad jurídica se asegura mediante mecanismos que garantizan la veracidad y la integridad de la información registrada.

Hay una digresión en el capítulo respecto a la distinción entre los sistemas de registro de derechos y los sistemas de registro de documentos. En los sistemas de registro de derechos, como el brasileño y el español, con calificación rigurosa, el registro confiere publicidad y efectos erga omnes a los derechos reales registrados, asegurando que todos los interesados puedan tener conocimiento de la situación jurídica de los inmuebles. En contraste, en los sistemas de registro de documentos, el registro sirve principalmente como un medio de prueba y publicidad, pero no crea derechos reales ni les confiere efectos erga omnes automáticamente.

Aunque se analicen todos los peldaños de la escalera principiología presentada, mereció un destacado significativo la fe pública registral, principio que garantiza a los terceros que confían en el armazón registral que sus efectos y derechos serán asegurados.

Se trató que, en el contexto brasileño, la fe pública registral fue positivada con el advenimiento de la Ley nº 13.097/2015, específicamente el § 1º del artículo 54, el cual asegura que terceros que confían en la veracidad de la información

registrada no sean perjudicados por eventuales errores u omisiones no evidentes, siempre que estén de buena fe.

En el derecho español, la fe pública está delineada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que protege a los adquirentes de buena fe, a título oneroso, incluso si el derecho del transmitente es posteriormente anulado o resuelto por causas no registradas. La protección conferida por la fe pública española es sólida, asegurando que la buena fe de los adquirentes sea siempre presumida, a menos que se pruebe el conocimiento de la inexactitud registral.

El capítulo demostró que el principio de la fe pública registral, aunque sea esencial para la seguridad jurídica, presenta vulnerabilidades cuando no es plenamente garantizado. La existencia de derechos de naturaleza precaria, cargas no registradas y la falta de concentración en el fólío real son ejemplos de cómo estas excepciones pueden comprometer la integridad del sistema.

En la misma posición que las excepciones legales, las interpretaciones doctrinales y, en especial, las decisiones jurisdiccionales que limitan el ámbito de alcance de la fe pública registral generan vulnerabilidades sistémicas que debilitan la confianza, aumentando la complejidad y la incertidumbre de las transacciones inmobiliarias y acarrear menor eficiencia del mercado. Ineficiencia que, cabe señalar, se refleja en el interés colectivo, ya que impone una mayor tasa de remuneración de intereses asociada al crédito habitacional e impide que capas de la población puedan realizar el derecho a la vivienda.

El **cuarto capítulo** introdujo el concepto de “Registro 4.0”, el cual relacionó cómo la Cuarta Revolución Industrial influye en la eficiencia, la eficacia social y la sostenibilidad en los servicios de registro de propiedades y cómo este sistema debe ser repensado para estar alineado con el momento histórico vigente, caracterizado por rápidas innovaciones y cambios sociales profundos.

Además, se analizó la necesidad de un alineamiento tecnológico y sistémico para alcanzar estos objetivos, destacando la importancia de la gestión de excelencia, la sostenibilidad y de la utilización de nuevas herramientas para la modernización de los servicios registrales. La incorporación de tecnologías emergentes, como blockchain e inteligencia artificial, fue discutida como un medio

eficaz para mejorar la precisión, la accesibilidad y la seguridad de los registros de la propiedad.

Además, se discutieron los desafíos y cambios culturales necesarios dentro de las instituciones para la adopción de estas tecnologías, comparando las perspectivas de juristas brasileños y españoles. La implementación del registro electrónico fue destacada no solo como una innovación relevante, sino también como un paso necesario para modernizar los sistemas de registro, haciéndolos más accesibles y eficientes.

En el mismo contexto, el Capítulo 4 presentó un análisis detallado sobre la implementación del registro electrónico en Brasil y en España, destacando tanto los avances tecnológicos como los desafíos enfrentados en ese proceso.

Después de rescatar la historicidad del tema, la implementación del registro electrónico en Brasil fue destacada con la creación del Operador Nacional del Registro Electrónico de Inmuebles (ONR) y con el advenimiento de la reciente Ley Federal 14.382/2022, que creó el Sistema Electrónico de Registros Públicos (SERP). En el ámbito español, la Ley 11/2023, con vigencia en mayo de 2024, alteró sustancialmente el modelo registral de presencial a telemático, promoviendo una transformación digital significativa en el sistema de registros.

Comparando ambos sistemas, se presentaron las herramientas actuales disponibles en Brasil y España para acceso electrónico registral, a ejemplo del Servicio de Atención Electrónica Compartida (SAEC), que contiene diversas funcionalidades; y del portal mantenido por el Colegio de Registradores español, con destaque a la reciente "Mi Carpeta Registral", que permite la consulta online de todos los datos relacionados a los inmuebles registrados, incluyendo matrículas, histórico de transacciones, cargas y gravámenes, y documentos asociados.

En adición, el capítulo resaltó la importancia de la gestión de calidad en los servicios registrales, con énfasis en cómo el incentivo de políticas en ese segmento puede contribuir significativamente para una mayor eficiencia operacional y atender las expectativas de todas las partes interesadas. Se destacó la necesidad de desarrollar e implementar esas políticas mediante organismos de la propia actividad o de los agentes de regulación, cuyo ejemplo es el premio de calidad total promovido

por la Asociación de Notarios y Registradores de Brasil (ANOREG-BR). El Premio de Calidad Total Anoreg (PQTA) ha sido un instrumento significativo para incentivar la excelencia y la mejora continua en los servicios registrales y notariales en Brasil.

El capítulo detalló cómo el PQTA evalúa diversos aspectos de los servicios registrales, incluyendo gestión administrativa, responsabilidad social, innovación tecnológica y atención al usuario. La participación en el PQTA motiva a los servicios a adoptar prácticas de gestión modernas y eficientes, fomentando la cultura de transparencia y responsabilidad en el segmento y, al reconocer públicamente las oficinas que se destacan en sus prácticas de gestión, el premio contribuye a la diseminación de modelos de excelencia que pueden ser replicados en otras unidades, elevando el estándar general de los servicios registrales en el país.

Se relataron los beneficios directos e indirectos de la participación en el PQTA; entre los beneficios directos, se destacan la mejora de la eficiencia operativa, el aumento de la satisfacción de los usuarios y el fortalecimiento de la imagen institucional. Los beneficios indirectos incluyen el incentivo a la competitividad saludable entre los servicios y la valorización de los profesionales involucrados en la actividad registral.

Aún en la égida de la eficiencia, el Capítulo 4 presentó un análisis detallado de las estadísticas registrales, destacando cómo estas son esenciales para la transparencia y eficiencia de los servicios de registro de la propiedad. En Brasil, el Registro de Inmuebles de Brasil (RIB), en colaboración con la Fundación Instituto de Investigaciones Económicas (Fipe), divulga periódicamente informaciones estadísticas sobre el mercado inmobiliario. Estos datos incluyen el total de transferencias inmobiliarias mensuales, discriminadas por fecha del negocio jurídico y por fecha de registro, desde enero de 2012. Esta divulgación abarca diversas modalidades de transacciones, como compra y venta, herencia, dación en pago, donación, y usucapión extrajudicial, entre otras.

En España, la recolección y divulgación de datos inmobiliarios son realizadas a través de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), desarrollada por el Colegio de Registradores. La ERI proporciona informaciones completas sobre el mercado inmobiliario español, incluyendo el Índice de Precio de Venta de Inmuebles

Repetidos (IPVVR), precio medio de locales comerciales e industriales, cantidad y distribución de compra y venta de inmuebles, y datos sobre nuevos créditos hipotecarios. Estas estadísticas son fundamentales para entender las dinámicas del mercado y promover un entorno de negocios seguro y transparente.

En ambos países, la disponibilidad de estas informaciones estadísticas representa un compromiso con la transparencia y la eficiencia, promoviendo la confianza de los usuarios en los sistemas de registro y contribuyendo a la reducción de la asimetría informacional, lo que fomenta el desarrollo.

El Capítulo 4 discutió ampliamente la temática de la sostenibilidad en el contexto de los registros de propiedades, presentando cómo estos servicios pueden ser herramientas fundamentales para promover prácticas sostenibles. La sostenibilidad fue abordada en sus dimensiones ambiental, económica y social, evidenciando la importancia de un análisis integrador e interdisciplinar.

Se ilustró, en el plano de la protección ecológica, que los registros de propiedades pueden ser utilizados para el análisis directo del territorio y de las áreas de protección, facilitando el cálculo de créditos de carbono y promoviendo la visibilidad y el compromiso con la reducción de emisiones. Además, los registros de propiedades pueden publicitar informaciones sobre la clasificación energética, áreas contaminadas y planes de recuperación, asegurando que estas informaciones sean accesibles para todos los interesados y concentradas en el fólío real.

Desde el punto de vista económico, los registros de propiedades garantizan la precisión de las informaciones y la transparencia de los procesos, promoviendo un ambiente propicio para inversiones sostenibles. En la dimensión social, se señaló que la formalización de la propiedad mediante los registros inmobiliarios proporciona seguridad jurídica, especialmente para los más vulnerables, y mitiga conflictos. Además, los registradores actúan de manera proactiva en el ámbito de la regularización fundiaria y en otras medidas para integrar núcleos informales al ordenamiento territorial urbano.

Se presentaron ejemplos como, en Brasil, el Programa Solo Seguro – Favela, instituido por el Provisión nº 158/2013 de la Corregedoria Nacional de Justicia, que busca promover acciones sociales, urbanísticas, jurídicas y ambientales para la

Regularización Fundiaria Urbana (Reurb); y el Acuerdo de Cooperación Técnica del ONR con el Ministerio del Medio Ambiente y Cambio Climático (MMA), que busca proporcionar al MMA acceso electrónico a las informaciones sobre inmuebles rurales en municipios prioritarios de la Amazonía Legal, iniciativa que facilita acciones de prevención, monitoreo, control y reducción de la deforestación y degradación forestal y demuestra cómo los registros de propiedades pueden ser operados como herramientas esenciales para la sostenibilidad ambiental.

En la sección final denominada “Conectar, Involucrar y Comprometer para el Mañana”, el capítulo abordó la importancia de la doctrina de la cooperación y co-creación para el desarrollo de sistemas registrales modernos. La colaboración entre diferentes actores del sistema registral, incluyendo autoridades gubernamentales, reguladores, asociaciones de clase, registradores y usuarios, es esencial para la concreción de esta nueva forma de llevar los registros, denominada Registro 4.0.

La cooperación permite el intercambio de conocimientos y mejores prácticas, mientras que la co-creación involucra a los usuarios y otros *stakeholders* en el proceso de desarrollo e implementación de nuevos servicios y tecnologías.

Se presentó la doctrina económica de Monteagudo para el enfoque de la cooperación, la cual organiza las realizaciones mediante reglas y principios, transformándolas en acciones conscientes y adaptadas a las necesidades contemporáneas. Este enfoque incluye la globalización de lo social a través del mercado de la información, la implementación de nuevas reglas alineadas con los universales principios cooperativistas y la organización de un modelo social y económico sustentado por una estructura técnica robusta. La educación de todos los involucrados sobre este nuevo enfoque también es fundamental para lograr éxito.

Además, se destacaron los puntos subrayados por Elinor Ostrom, quien identificó variables contextuales esenciales para el desarrollo y la sostenibilidad de la acción colectiva. Comprender cómo estos factores influyen en el reclutamiento de cooperadores y la adopción de normas es esencial para crear y mantener normas sociales cooperativas eficaces.

En el contexto registral, la cooperación puede ser ejemplificada por iniciativas como los edictos de consulta pública para la edición de normas, promovidos por la Corregedoria Nacional de Justicia en Brasil. Estas consultas permiten la participación de diversos actores en la formulación de normas, asegurando que diferentes perspectivas sean consideradas y que las normas sean vistas como legítimas y eficaces.

La co-creación, conforme destacado por Prahalad y Ramaswamy, así como por Vargo y Lusch, involucra la colaboración activa entre diferentes stakeholders para la producción de resultados mutuamente valorizados. Aplicada al sector público, la co-creación considera múltiples sectores y *stakeholders* como elementos fundamentales para la teoría del valor público. En el contexto de los servicios de registro de propiedades, esto significa involucrar registradores, autoridades, usuarios y otros actores en la creación e implementación de nuevos servicios y tecnologías.

Se concluye con observaciones sobre cómo estas tecnologías y enfoques pueden ser implementados de manera eficaz, destacando la importancia de la cooperación y la co-creación para un servicio de registro de la propiedad que esté en consonancia con los anhelos y valores de la sociedad actual. La colaboración y la dialogicidad son puestas como esenciales.

Además, se señala que la integración de las nuevas tecnologías requiere no solo inversiones en infraestructura, sino también un cambio cultural dentro de las instituciones, que deben estar dispuestas a adoptar nuevas formas de trabajo y a colaborar con diferentes actores.

En síntesis, el núcleo conclusivo de esta Tesis reside en el concepto propuesto de Registro 4.0, que se fundamenta en los pilares de los principios del sistema de registro de derechos y representa un nuevo paradigma en la prestación de servicios registrales inmobiliarios en la contemporaneidad. Un modelo que integra tecnologías emergentes, procesos automatizados y un enfoque centrado en las partes interesadas para promover eficiencia, transparencia y accesibilidad, con el compromiso de actuar proactivamente en las múltiples dimensiones de la sostenibilidad.

Finalmente, las conclusiones presentadas en la Tesis reflejan el análisis crítico y comparativo de los sistemas de registro de la propiedad en Brasil y en España, ofreciendo propuestas concretas para su mejora continua. La investigación destacó la importancia de adoptar prácticas innovadoras y de fomentar una visión dedicada a la sostenibilidad para asegurar que los sistemas de registro puedan cumplir su función de garantizar la seguridad jurídica y promover el desarrollo socioeconómico.

Considerando que la modernización y la mejora continua de los servicios de registro de la propiedad son esenciales para enfrentar los desafíos del siglo XXI, la Tesis ofrece recomendaciones para políticas públicas y orientaciones interpretativas que puedan fortalecer los sistemas registrales, alineándolos con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y promoviendo mayor cohesión social y equidad.

La continuidad de los estudios y reflexiones sobre la evolución de los sistemas de registro es fundamental para asegurar que estas instituciones puedan responder a las demandas de una sociedad en constante transformación. En este contexto, la investigación de nuevos modelos de gestión, la integración de tecnologías emergentes y la promoción de prácticas alineadas a la sostenibilidad son direcciones prometedoras para futuras investigaciones.

Con base en las conclusiones de la investigación, se propusieron varias recomendaciones para políticas institucionales y públicas. Estas recomendaciones buscan fortalecer los sistemas de registro de la propiedad y asegurar que puedan responder eficazmente a las necesidades de una sociedad en constante transformación.

a) Modernización Tecnológica: Incentivar la adopción de tecnologías emergentes como blockchain e inteligencia artificial para mejorar la eficiencia y la seguridad de datos de los registros de la propiedad.

b) Estándares de Calidad: Implementar sistemas de gestión de calidad y adoptar estándares internacionales para garantizar la consistencia y la excelencia en los servicios de registro.

c) Regulación Ambiental: Desarrollar políticas que integren consideraciones de sostenibilidad en los registros de propiedades, comprendiendo la institución como agente impulsor y garante de la temática.

d) Descentralización y Centralización: Equilibrar la descentralización y la centralización para aprovechar los beneficios de ambos modelos. La descentralización de los registros promueve la capilaridad y la gestión eficiente, mientras que la centralización normativa propicia estándares y contribuye a la uniformización. En este contexto, debe promoverse enfáticamente la colegialidad y la autorregulación institucional.

e) Capacitación y Entrenamiento: Invertir en capacitación y entrenamiento, especialmente en el alfabetismo digital, para que los profesionales que actúen en los registros de la propiedad estén provistos de las habilidades necesarias para utilizar nuevas tecnologías e implementar mejores prácticas.

f) Cooperación Internacional: Fomentar la cooperación internacional para el intercambio de mejores prácticas y la armonización de estándares y regulaciones, colaborando en temas sensibles, a ejemplo de la sostenibilidad y la prevención del lavado de dinero y la financiación del terrorismo.

Todas las recomendaciones mencionadas están vinculadas al fortalecimiento del sistema de registro de derechos, conforme a la escalera de los principios propuesta de inoponibilidad, legitimación y fe pública. Estos parámetros deben ser correctamente interpretados por toda la comunidad jurídica, reconociendo que es el sistema el que eficazmente apoya el desarrollo nacional.

Además, la investigación establece una base sólida para futuras investigaciones en el área de los registros de la propiedad. En este sentido, hay varias direcciones prometedoras que pueden ser examinadas.

a) Impacto de las Tecnologías Emergentes: Investigar más profundamente el impacto de tecnologías emergentes como blockchain e inteligencia artificial en los registros de propiedades, incluyendo estudios de caso de implementaciones exitosas.

b) Modelos de Gestión Innovadores: Explorar nuevos modelos de gestión que puedan aumentar la eficiencia y la eficacia de los servicios, incluyendo modelos de gobernanza colaborativa.

c) Aspectos Socioeconómicos: Analizar los aspectos socioeconómicos de los registros de la propiedad, incluyendo cómo pueden ser utilizados para promover la justicia social y el desarrollo sostenible.

d) Comparaciones Internacionales: Realizar comparaciones internacionales más amplias para identificar mejores prácticas y oportunidades de armonización entre diferentes sistemas de registro.

e) Sustentabilidad: Identificar las áreas de actuación en las que el registro de la propiedad pueda promover la sostenibilidad en sus múltiples dimensiones.

f) Ciberseguridad: Estudiar las amenazas de ciberseguridad en los servicios digitales y desarrollar estrategias para mitigar esos riesgos.

g) Impacto de las Reformas Legislativas: Investigar el impacto de las reformas legislativas en las operaciones de los registros de la propiedad, incluyendo análisis de costo-beneficio y estudios de caso.

h) Participación de los Interesados: Evaluar métodos para aumentar la participación de los interesados en el desarrollo e implementación de flujos de registro, asegurando que las necesidades y expectativas de todos los grupos sean atendidas.

En conclusión, el enfoque adoptado en la investigación que involucró la producción de esta tesis se comprometió a demostrar una visión amplia y crítica de los sistemas de registro de la propiedad en Brasil y España, con el objetivo de demostrar las bases históricas, filosóficas y jurídicas. Por medio de un análisis comparativo detallado, se identificaron prácticas innovadoras y eficientes que pueden ser adoptadas mutuamente para mejorar la seguridad jurídica, la eficiencia operativa y la eficacia social de los registros de la propiedad.

Los servicios de registro de la propiedad son pilares fundamentales para la seguridad jurídica y el desarrollo económico, y la modernización de estas

instituciones es esencial para responder a las particularidades de la contemporaneidad, en un mundo en constante evolución, principalmente en lo que respecta a las tecnologías. Se buscó, en la investigación, preparar una base sólida, apta para anclar futuras investigaciones, además de recomendar ideas para la implementación de políticas que promuevan la sostenibilidad.

La tesis reafirma la importancia y la innovación del análisis comparativo de los sistemas de registro de la propiedad de Brasil y España, considerando aspectos ontológicos, de eficiencia y de eficacia social. La investigación demostró que, aunque existen numerosas publicaciones sobre el tema registral inmobiliario, el enfoque aquí presentado es único por su alcance y profundidad, especialmente al considerar la comparación entre dos sistemas jurídicos distintos y la aplicación de una perspectiva filosófica y epistemológica.

El estudio realizado destacó que la función social de los registros de la propiedad va más allá de la simple formalización de las transacciones. Estos registros desempeñan un papel primordial en la seguridad jurídica y en el desarrollo socioeconómico, proporcionando estabilidad y confianza a los inversores y propietarios. Al analizar la evolución histórica y las influencias filosóficas sobre los sistemas de registro, la tesis ofrece una comprensión más amplia y profunda de sus raíces y de su impacto continuo en la sociedad.

Al adoptar una perspectiva ontológica, la investigación trasciende el examen superficial de las leyes y regulaciones, ingresando en la esencia de los sistemas de registro de la propiedad. El análisis filosófico reveló que estos registros no son meramente instrumentos técnicos, sino sistemas complejos que reflejan e influyen en las concepciones de propiedad y seguridad jurídica. Este enfoque permite una comprensión más completa y integrada institucional, con el destaque de su relevancia para el ordenamiento jurídico y el desarrollo social.

La interdisciplinariedad fue un elemento clave de la originalidad de esta tesis. Al combinar los campos del Derecho, la Filosofía y la Teoría del Conocimiento, la investigación proporcionó una nueva perspectiva sobre los registros de la propiedad, abarcando aspectos frecuentemente descuidados por estudios tradicionales, lo que reveló cómo los fundamentos filosóficos y epistemológicos

sustentan la razón de ser de los registros, y cómo se relacionan con cuestiones prácticas de propiedad y seguridad jurídica.

La comparación transnacional entre los sistemas de registro de Brasil y España enriqueció aún más el análisis. Identificar las semejanzas y diferencias entre los dos sistemas permitió no solo una mejor comprensión de las prácticas registrales en cada país, sino también la sugerencia de posibles mejoras mutuas. El aspecto transnacional de la investigación subraya la relevancia global del estudio, demostrando cómo las lecciones aprendidas de un sistema pueden ser aplicadas para mejorar otro.

Así, la tesis se reafirma al proporcionar un análisis comparativo innovador y original, que combina rigor jurídico con profundidad filosófica, promoviendo una comprensión más rica e integrada de los sistemas de registro de la propiedad en Brasil y en España. De esta forma, este estudio no solo contribuye al conocimiento académico, sino también en el sentido de la práctica jurídica y de la formulación de políticas públicas e institucionales, con vistas al desarrollo socioeconómico y a la seguridad jurídica.

En esta coyuntura, se formularon cinco hipótesis: (i) en cuanto al problema de eficiencia y eficacia social, se sugirió que ambos aspectos de los sistemas de registro de la propiedad en Brasil y en España pueden ser significativamente mejorados a través de un intercambio de prácticas e innovaciones; (ii) respecto a la problemática inherente a los sistemas de transmisión, se cuestionó la conveniencia de los tipos de sistemas de transmisión de propiedad, ya sea por título y modo o por consensualidad, lo que depende intrínsecamente de las especificidades económico-jurídicas de cada país; (iii) acerca del pragmatismo registral entre Brasil y España, se propuso que las diferencias en la organización institucional y en la capilaridad de los servicios de registro pueden influir directamente en la eficiencia y accesibilidad del sistema, suponiendo que el modelo que posea pautas institucionales para autorregulación y colegialidad, sin que esto perjudique la capilaridad, pueda ofrecer un acceso más amplio y eficiente de servicios, contribuyendo así a una mayor eficacia social; (iv) respecto al entendimiento y aplicación de los efectos de la fe pública registral, se planteó que posibles lagunas en la legislación o en la política judicial brasileña en cuanto a su comprensión e implementación podrían comprometer

la seguridad jurídica del registro de derechos; y, por último, (v) concerniente a la prestación de servicio digital y a la sostenibilidad socioambiental, se presupuso que la integración de gestión de calidad y medidas intencionales en los sistemas registrales puedan no solo aumentar la eficiencia, sino también contribuir al desarrollo sostenible.

Sobre la hipótesis de que ambos aspectos de los sistemas de registro de la propiedad en Brasil y en España pueden ser significativamente mejorados a través de un intercambio de prácticas e innovaciones fue confirmada. La comparación entre los dos sistemas destacó que prácticas eficientes en un país pueden ser adaptadas e implementadas en el otro, llevando a mejoras en la precisión, accesibilidad y seguridad de los registros. La integración de tecnologías emergentes, como blockchain e inteligencia artificial, demostró ser herramientas importantes para el nuevo modelo de prestación de servicios de la contemporaneidad.

Acerca de la hipótesis sobre la conveniencia de los tipos de sistemas de transmisión de propiedad, ya sea por título y modo o por consensualidad, fue confirmada al considerar las especificidades económico-jurídicas de cada país. El análisis mostró que la elección del sistema de transmisión depende de las características económicas y jurídicas locales, y que ambos sistemas poseen ventajas y desventajas que pueden ser equilibradas conforme el contexto nacional.

En relación con la hipótesis de que las diferencias en la organización institucional reflejan en la organización del servicio, el estudio evidenció que un modelo más centrado institucionalmente, como el de España, con fuerte colegialidad, promueve avances significativos, a ejemplo de sistemas interconectados. En Brasil, los esfuerzos para estandarizar y modernizar el sistema a través del registro electrónico, ONR y regulación del CNJ, buscan alcanzar esos objetivos, promoviendo una mayor eficiencia y eficacia social.

Sobre la hipótesis de que posibles lagunas en la legislación o en la política judicial brasileña en cuanto a la comprensión e implementación de los efectos de la fe pública registral podrían comprometer la seguridad jurídica del registro de derechos, fue confirmada, ya que se identificó que la fe pública es indispensable para la protección de los derechos de propiedad y que cualquier falla en su aplicación puede perjudicar la confianza en el sistema registral. Las mejoras legislativas y

judiciales son necesarias para garantizar la plena eficacia de este principio en Brasil. Se demostró también que en España hay puntos de atención sobre el tema, especialmente las restricciones al concepto de tercero hipotecario.

En lo que respecta a la hipótesis de que la integración de políticas de calidad y medidas institucionales en los sistemas registrales puede aumentar la eficiencia y contribuir al desarrollo sostenible, se confirmó mediante la presentación de indicadores que reflejan parámetros de gestión y el respaldo de las medidas por órganos de clase. En este contexto, también se confirmó el alcance informativo de las estadísticas divulgadas y la concepción del registro como herramienta para la promoción de la sostenibilidad en sus múltiples dimensiones.

En resumen, las hipótesis formuladas fueron confirmadas a lo largo de la investigación, demostrando que las mejoras en los sistemas de registro de la propiedad en Brasil y en España pueden ser alcanzadas a través de un intercambio de prácticas e innovaciones, la organización institucional eficiente y la aplicación de la escalera de los principios del registro de derechos en su totalidad, con destaque a la fe pública registral.

Además, se verificó que la formalización de la propiedad mediante registros confiables promueve la inclusión y la justicia social, permitiendo que individuos y comunidades obtengan seguridad jurídica sobre sus inmuebles, factor indispensable para el desarrollo económico, bienestar y la organización de la sociedad.

En cuanto al aspecto político, se evidenció que los sistemas eficientes de registro de la propiedad refuerzan el estado de derecho, aumentando la transparencia y la confianza pública en las instituciones, y facilitan la implementación de políticas públicas eficaces del ordenamiento territorial y urbanización.

En el sentido tecnológico, se abordó la adopción de innovaciones como la tecnología blockchain y la inteligencia artificial en los registros de la propiedad, lo que representa un avance significativo, con la consiguiente mejora de la precisión, seguridad y accesibilidad de los datos, con el objetivo de alcanzar una gestión más eficiente y sostenible de los recursos inmobiliarios. Estos impactos interconectados

demuestran cómo los sistemas de registro de la propiedad son esenciales para el desarrollo equilibrado y sostenible de las sociedades contemporáneas.

La investigación, en régimen de doble titulación con la Universidad del Valle de Itajaí, en Brasil, y la Universidad de Alicante, en España, proporcionó al desarrollo de la tesis un armazón práctico y teórico más robusto, tornando la investigación más rica y detallada.

Este hecho se debe, primordialmente, a la vivencia académica y cultural en ambos países, que permitió una comprensión más completa y práctica de las realidades y desafíos enfrentados por cada sistema. Es relevante señalar que fueron posibles intercambios institucionales, especialmente con el Colegio de Registradores de la Propiedad de España, por medio de las relaciones establecidas durante el periodo de investigación presencial.

Importa mencionar la relevancia de la investigación en lo que respecta a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), particularmente los de número 9 – “Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación” y 15 – “Proteger, recuperar y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, gestionar de forma sostenible los bosques, combatir la desertificación, detener y revertir la degradación de la tierra y detener la pérdida de biodiversidad”.

Al adoptar tecnologías avanzadas para el registro de la propiedad, la investigación demuestra la relación con la idea propuesta por el ODS de número 9. La utilización de tecnologías emergentes en los sistemas de registro de la propiedad no solo mejora la eficiencia y la seguridad, sino que también construye estructuras más resilientes y adaptables a los cambios tecnológicos y a las necesidades de la sociedad.

Además, al enfatizar la sostenibilidad en la gestión de propiedades, se alinea con el ODS 15, que se centra en la gestión sostenible de los bosques, el combate a la desertificación, la detención y reversión de la degradación de la tierra y la biodiversidad.

En otro enfoque, la integración de las tecnologías emergentes en los sistemas de registro, además de promover la eficiencia operativa, también facilita la recolección y análisis de datos ambientales, al permitir un control eficaz del uso de la tierra y la preservación de los recursos naturales. Esto alinea los objetivos de la investigación con los principios del desarrollo sostenible, enfatizando la necesidad de soluciones tecnológicas que sean al mismo tiempo innovadoras y ecológicamente responsables.

La conclusión de la investigación no implica la completitud del enfoque relacionado con el tema, pero se espera que sirva como un incentivo para la continuidad de las discusiones acerca del sistema de registro de derechos, con el objetivo de fomentar reflexiones e instrumentos prácticos que congreguen eficiencia, eficacia, tecnología, siempre con vistas a los aspectos sociales y económicos. De esta manera, la pesquisa realizada busca contribuir al enriquecimiento del conocimiento y a la expansión del diálogo en torno a estas temáticas pertinentes y en constante evolución.

ANEXO A

DocuSign Envelope ID: 4904BAA7-DB54-4795-868F-19BEF129205C

São Paulo, 06 de junho de 2024.

Resposta ao Ofício nº 01/2024

À Sra. Caroline Feliz Sarraf Ferri
Agente Delegada do 1º Registro de Imóveis de Londrina

Prezada Sra. Caroline,

A APCER BRASIL CERTIFICAÇÃO LTDA tem por objeto social, dentre outras atribuições, a prestação de serviços de certificação de sistemas de gestão e de processos, produtos e serviços.

Nos últimos anos a APCER Brasil veio a ser contratada pela ANOREG - Associação dos Notários e Registradores do Brasil para atuar na prestação de serviços como responsável pela realização das autorias vinculadas ao Prêmio de Qualidade Total Anoreg – PQTA.

Note que conforme disposto no site do próprio PQTA, <https://pqta.anoreg.org.br/>, este prêmio é de responsabilidade e propriedade exclusiva da ANOREG, sendo a APCER Brasil somente uma prestadora de serviços e apoiadora do referido Prêmio.

Desta feita, todas as informações extraídas pelas Auditorias são de propriedade exclusiva da ANOREG.

Algumas dessas informações são públicas, conforme Ranking de Qualidade, disponível no próprio site da ANOREG: <https://www.anoreg.org.br/site/comunicacao/revistas/ranking-de-qualidade/>

Desta feita, respondemos ao seu r. Ofício que todas as informações advindas do PQTA e necessárias a realização de sua tese de Doutorado em Direito, devem ser solicitadas diretamente a ANOREG - Associação dos Notários e Registradores do Brasil.

Saudações.

DocuSigned by:


APCER BRASIL CERTIFICAÇÃO LTDA

ANEXO B



Associação dos Notários e Registradores do Brasil

Respostas para Caroline Ferri - Gestão da qualidade no Brasil

Como é composto e calculado o ranking nacional de qualidade pela Anoreg/BR?

Os cartórios que integraram o Ranking de Qualidade são aqueles que participaram do Prêmio de Qualidade Total ANOREG (PQTA) nas últimas 3 edições, em qualquer uma de suas categorias, e que enviaram as informações solicitadas pela entidade para a confecção da publicação.

A pontuação é atribuída considerando os seguintes critérios:

- a) ABNT NBR 15906: 2021 (Gestão Empresarial para Serviços Notariais e de Registro) ou a versão 2010, desde que o certificado esteja no ciclo vigente - 20 PONTOS.
- b) ISO 9001: 2015 (Gestão da Qualidade) - 20 PONTOS.
- c) PQTA - pontuação por edição a partir de 2020:
 - Diamante: 50 PONTOS por ano;
 - Ouro: 40 PONTOS por ano;
 - Prata: 30 PONTOS por ano;
 - Bronze: 20 PONTOS por ano;
 - Menção Honrosa: 10 PONTOS por ano.
- d) PQTA - pontuação por edição a partir de 2020:
 - Rubi Master: 7 PONTOS por ano;
 - Rubi Evolução: 3 PONTOS por ano.

A revista apresenta o Ranking dos Cartórios com maior pontuação, em ordem de colocação. Caso haja cartórios com a mesma pontuação, eles são ordenados em ordem alfabética pelo nome da cidade.

Poderia fornecer os dados mais recentes deste ranking e discutir quais tendências foram observadas nos últimos anos?

O ranking tem promovido uma busca contínua pela melhoria da qualidade nos cartórios brasileiros e está disponível no site: <https://www.anoreg.org.br/site/comunicacao/revistas/ranking-de-qualidade/>.

A participação no PQTA e o foco nas normas têm se intensificado nos últimos anos, refletindo um compromisso crescente com a excelência

"CARTÓRIO EM NÚMEROS"

Quais são as últimas estatísticas e principais descobertas do projeto "Cartório em Números", em especial no tocante ao registro imobiliário?

O Relatório "Cartório em Números" é uma fonte primária de informações sobre atos vitais de cidadania, negócios jurídicos pessoais e patrimoniais realizados nos cartórios brasileiros e está disponível no site: <https://www.anoreg.org.br/site/comunicacao/revistas/cartorio-em-numeros/>.

O relatório abrange as cinco especialidades dos serviços extrajudiciais (Registro Civil, Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, Tabelionatos de Notas e Tabelionatos de Protesto) e apresenta informações sobre nascimentos, óbitos, casamentos, registros imobiliários, constituição de empresas e recuperação de créditos.

Através do levantamento foi possível constatar que até 80% da receita bruta dos cartórios é destinada a repasses a órgãos públicos e despesas de funcionamento.

Como essas estatísticas têm sido utilizadas para melhorar os serviços e políticas relacionados ao registro de imóveis?

As estatísticas provenientes do levantamento "Cartório em Números" têm sido cruciais para melhorar os serviços e políticas relacionados ao registro de imóveis pois possibilita o acompanhamento regular das estatísticas, permitindo que os órgãos reguladores avaliem o desempenho dos cartórios ao longo do tempo. Isso possibilita a identificação de tendências e padrões, bem como a comparação entre diferentes unidades, incentivando a busca pela excelência e a identificação de boas práticas que podem ser replicadas em outras localidades.

Com base nas estatísticas e nas análises dos resultados, as autoridades podem propor alterações na legislação ou regulamentação relacionadas ao registro de imóveis, visando aprimorar o ambiente legal e facilitar os processos para todos os envolvidos.

Em suma, as estatísticas do projeto "Cartório em Números" são uma ferramenta valiosa para promover a eficiência, transparência e qualidade nos serviços de registro de imóveis, contribuindo para o desenvolvimento do setor imobiliário e para a segurança jurídica dos negócios imobiliários no país.

UTILIZAÇÃO DOS DADOS ESTATÍSTICOS

Como os dados coletados pelo projeto "Cartório em Números" influenciam as políticas de gestão da qualidade e a tomada de decisão na Anoreg/BR?

Os dados coletados pelo projeto "Cartório em Números" desempenham um papel fundamental na influência das políticas de gestão da qualidade e na tomada de decisão na Anoreg/BR de várias maneiras.

A Anoreg/BR pode comparar o desempenho de diferentes cartórios e regiões, permitindo identificar unidades de referência que alcançaram altos padrões de qualidade. Essa comparação ajuda na identificação das melhores práticas e na disseminação desses conhecimentos para outras unidades.

Os dados coletados permitem um monitoramento contínuo do desempenho dos serviços notariais e registrais ao longo do tempo. Isso possibilita que a Anoreg/BR avalie a eficácia das políticas implementadas e faça ajustes conforme necessário.

A Anoreg/BR pode usar os dados para advogar em prol de melhores condições de trabalho e investimentos no setor notarial e registral. Além disso, os dados podem ser utilizados para conscientizar o público sobre a importância desses serviços e os benefícios da qualidade e eficiência nos registros públicos.

ANEXO C

10/06/2024, 15:01

Questionário sobre Indicadores, Registro Eletrônico e Novas Tecnologias nas Serventias de Registro de Imóveis do Brasil

Questionário sobre Indicadores, Registro Eletrônico e Novas Tecnologias nas Serventias de Registro de Imóveis do Brasil

Trata-se de pesquisa vinculada à investigação doutoral de Caroline Feliz Sarraf Ferri em Ciência Jurídica do PPCJ UNIVALI com dupla titulação na Universidade de Alicante para propositura de melhorias mútuas aos sistemas de registro de imóveis.

carolinefeliz@hotmail.com [Mudar de conta](#)



✉ Não compartilhado

* Indica uma pergunta obrigatória

Nome completo do cartório? *

Sua resposta

Município e Estado *

Sua resposta

Tempo de delegação neste cartório? *

Sua resposta

1. Há a utilização de gestão de processos e monitoramento através de indicadores? *

Sim

Não



2) A serventia possui indicadores de tempo médio dos atos praticados? *

- Sim
- Não

2.1) Em caso positivo, considerando o iter registral do título (da protocolização do título à remessa da certidão eletrônica ao interessado), qual a média de tempo para registro de uma escritura pública de compra e venda, considerando que sua apresentação se deu de forma FÍSICA e que no teor do título conste apenas um comprador e um vendedor?

- Menos de 15 minutos
- 15 a 30 minutos
- 30 a 45 minutos
- Acima de 45 minutos

2.2). Em caso positivo, considerando o iter registral do título (da protocolização do título à remessa da certidão eletrônica ao interessado), qual a média de tempo para registro de uma escritura pública de compra e venda, considerando que sua apresentação ocorreu de forma ELETRÔNICA (via e-Protocolo) e que no teor do título conste apenas um comprador e um vendedor?

- Menos de 15 minutos
- 15 a 30 minutos
- 30 a 45 minutos
- Acima de 45 minutos

2.3) Em caso positivo, considerando o iter registral do título (da protocolização do título à remessa da certidão eletrônica ao interessado), qual a média de tempo para registro de uma escritura pública de compra e venda, considerando que sua apresentação se deu de FORMA ELETRÔNICA ATRAVÉS DE EXTRATO COM DADOS ESTRUTURADOS e que no teor do título conste apenas um comprador e um vendedor?

- Menos de 15 minutos
- 15 a 30 minutos
- 30 a 45 minutos
- Acima de 45 minutos

3) Qual a eficiência relativa à redução de tempo de qualificação do título, caso a serventia utilize para análise, checklist eletrônico com exigências automatizadas? *

- Não sei informar
- Até 10%
- De 10 a 20%
- De 20 a 30%
- Maior que 30%

Enviar

Limpar formulário

Nunca envie senhas pelo Formulários Google.

Este formulário foi criado em Txaí Desenvolvimento. [Denunciar abuso](#)

Google Formulários

ANEXO D



PRÊMIO DE
QUALIDADE
TOTAL ANOREG

Atendimento

APCER Brasil

ANÁLISE PQTA 2023

19ª EDIÇÃO

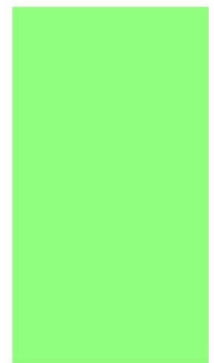


apcer
BRASIL



Índice

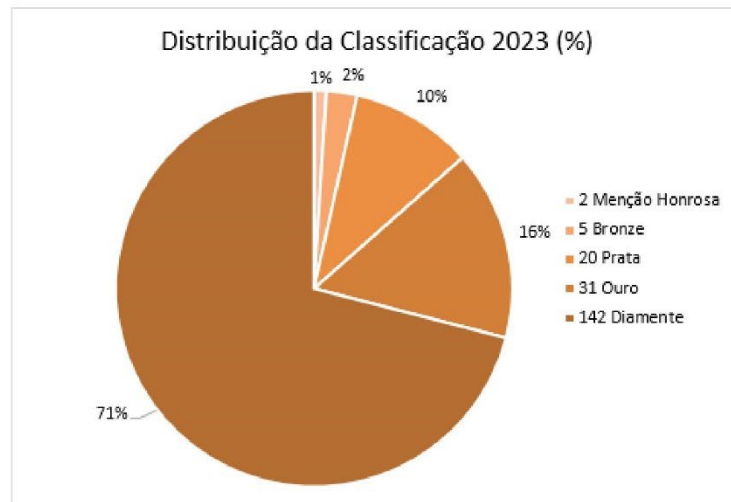
<u>1. DISTRIBUIÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO</u>	3
<u>2. ADESÃO AO PRÊMIO 2023</u>	4
<u>3. EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE PARTICIPANTES</u>	5
<u>4. EVOLUÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DOS PRÊMIOS POR ESTADO – Últimos 4 anos</u>	6
<u>5. DISTRIBUIÇÃO DOS PRÊMIOS POR REGIÕES BRASILEIRAS</u>	8
<u>6. ADESÃO POR ESTADO</u>	9



1. DISTRIBUIÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO

DISTRIBUIÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO

%		Classificação
1	200	Menção Honrosa
3	5	Bronze
10	20	Prata
16	31	Ouro
71	142	Diamante

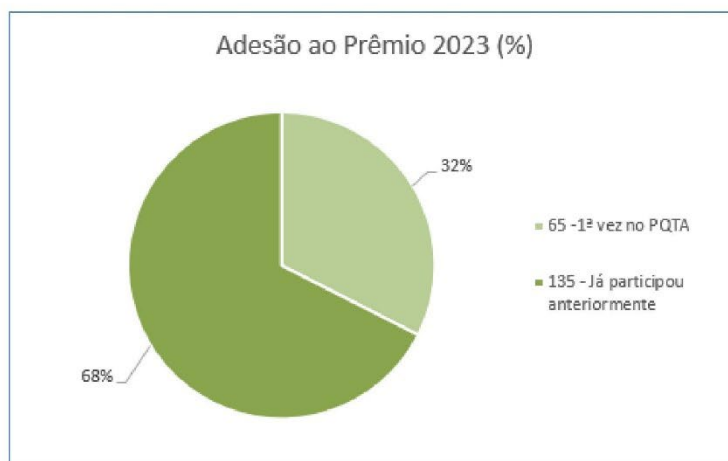




2. ADESÃO AO PRÊMIO 2023

Adesão ao Prêmio 2023

%	200	Participação no PQTA
32	65	1ª vez no PQTA
68	135	Já participou anteriormente

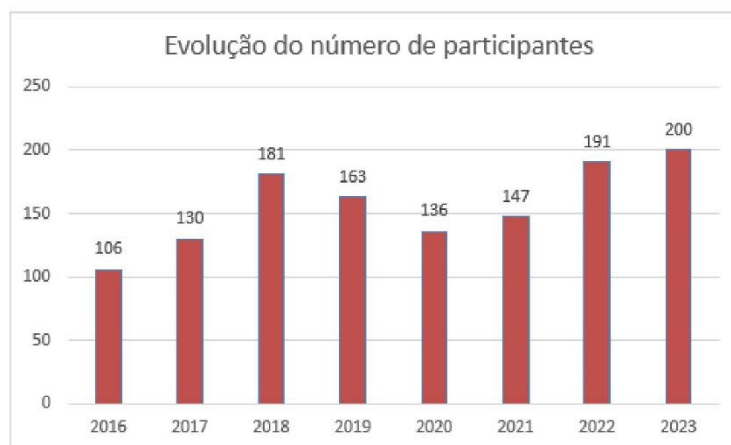




3. EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE PARTICIPANTES

Evolução do número de participantes

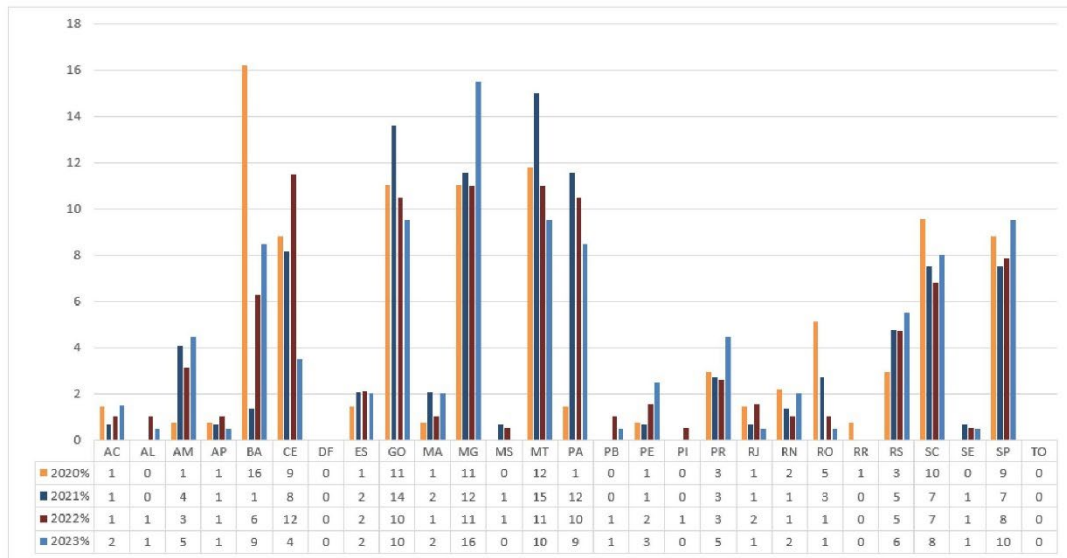
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
106	130	181	163	136	147	191	200



4. EVOLUÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DOS PRÊMIOS POR ESTADO – Últimos 4 anos

EVOLUÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DOS PRÊMIADOS POR ESTADO

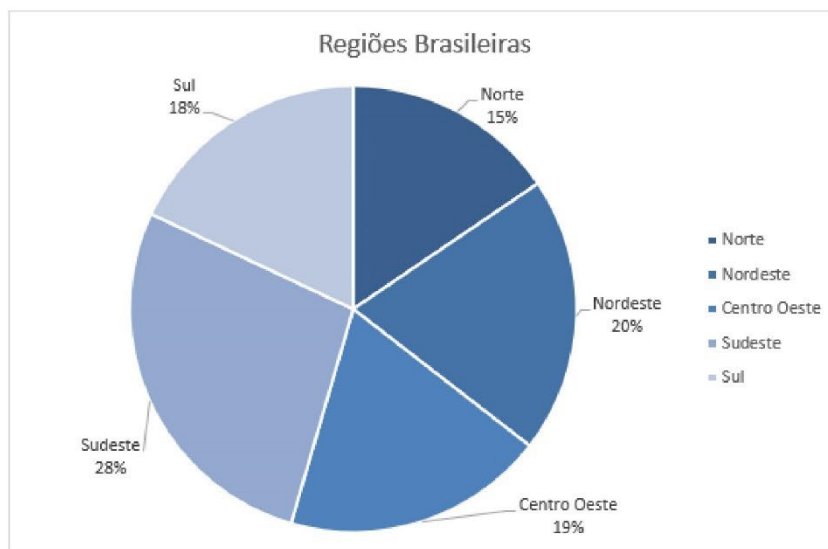
	2020 (136)	2021 (147)	2022 (191)	2023 (200)	2020%	2021%	2022%	2023%
AC	2	1	2	3	1	1	1	2
AL	0	0	2	1	0	0	1	1
AM	1	6	6	9	1	4	3	5
AP	1	1	2	1	1	1	1	1
BA	22	2	12	17	16	1	6	9
CE	12	12	22	7	9	8	12	4
DF	0	0	0	0	0	0	0	0
ES	2	3	4	4	1	2	2	2
GO	15	20	20	19	11	14	10	10
MA	1	3	2	4	1	2	1	2
MG	15	17	21	31	11	12	11	16
MS	0	1	1	0	0	1	1	0
MT	16	22	21	19	12	15	11	10
PA	2	17	20	17	1	12	10	9
PB	0	0	2	1	0	0	1	1
PE	1	1	3	5	1	1	2	3
PI	0	0	1	0	0	0	1	0
PR	4	4	5	9	3	3	3	5
RJ	2	1	3	1	1	1	2	1
RN	3	2	2	4	2	1	1	2
RO	7	4	2	1	5	3	1	1
RR	1	0	0	0	1	0	0	0
RS	4	7	9	11	3	5	5	6
SC	13	11	13	16	10	7	7	8
SE	0	1	1	1	0	1	1	1
SP	12	11	15	19	9	7	8	10
TO	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	136	147	191	200	100	100	100	100



5. DISTRIBUIÇÃO DOS PRÊMIOS POR REGIÕES BRASILEIRAS

REGIÕES BRASILEIRAS

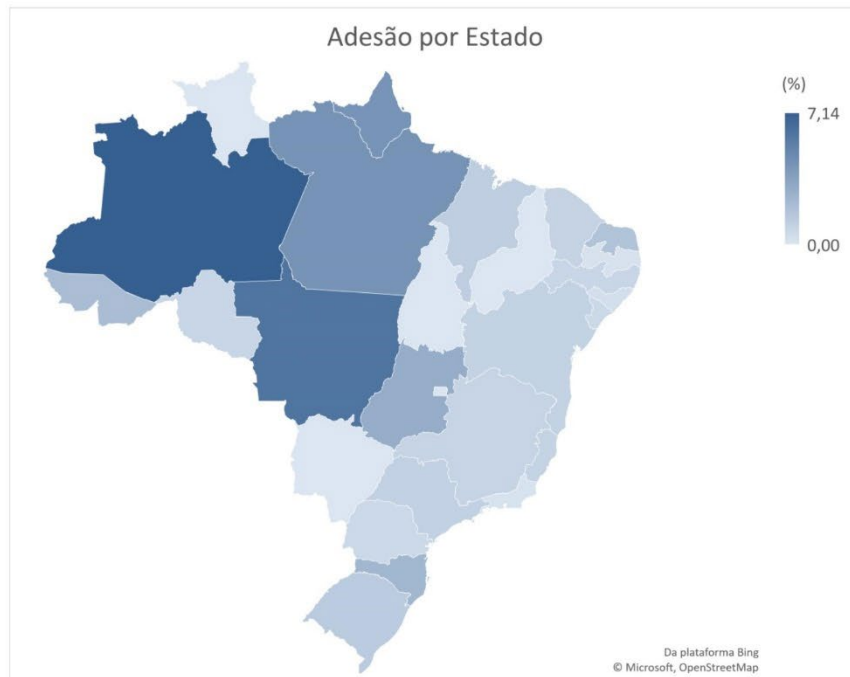
NORTE	31	15,5%
NORDESTE	40	20%
CENTRO OESTE	38	19%
SUDESTE	55	27,5%
SUL	36	18%



6. ADESÃO POR ESTADO

ADESÃO POR ESTADO

ESTADO	Total	Participantes	(%)
ACRE	138	3	2,17
ALAGOAS	252	1	0,40
AMAPÁ	23	1	4,35
AMAZONAS	126	9	7,14
BAHIA	1652	17	1,03
CEARÁ	700	7	1,00
DISTRITO FEDERAL	40	0	0,00
ESPÍRITO SANTO	410	4	0,98
GOIÁS	633	19	3,00
MARANHÃO	324	4	1,23
MATO GROSSO	315	19	6,03
MATO GROSSO DO SUL	201	0	0,00
MINAS GERAIS	3213	31	0,96
PARÁ	388	17	4,38
PARAÍBA	529	1	0,19
PARANÁ	1280	9	0,70
PERNAMBUCO	586	5	0,85
PIAUÍ	359	0	0,00
RIO DE JANEIRO	616	1	0,16
RIO GRANDE DO NORTE	218	4	1,83
RIO GRANDE DO SUL	805	11	1,37
RONDÔNIA	119	1	0,84
RORAIMA	19	0	0,00
SANTA CATARINA	632	16	2,53
SÃO PAULO	1669	19	1,14
SERGIPE	140	1	0,71
TOCANTINS	334	0	0,00
TOTAL	15721	200	1,27



ANEXO E

1. Visão Geral dos Projetos

1.1 Poderia me fornecer uma visão geral dos projetos de registro eletrônico de imóveis atualmente em andamento sob a gestão do ONR?

O ONR tem como atribuição e rotina diária a gestão, suporte técnico, manutenção e desenvolvimento de melhorias nos Sistemas de Informação e nas ferramentas utilizadas no ecossistema SAEC - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Registro de Imóveis.

O SAEC é constituído por um conjunto de plataformas eletrônicas interligadas, com aplicações, meios e serviços informáticos necessários à intercomunicação com o Poder Judiciário, Administração Pública e pessoas físicas e jurídicas privadas, com todas as unidades de Registro de Imóveis do território nacional.

Neste contexto, o ONR realiza de forma permanente, a manutenção evolutiva e corretiva das aplicações de internet sob sua gestão e o desenvolvimento de novos sistemas.

Os produtos atualmente em operação são:

- Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC
- Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB
- Penhora Online
- Ofício Eletrônico
- Correição Online
- PGV-CNM
- FIC/SREI
- APP ONR
- Pesquisa Nacional de Bens – PNB
- Programa de Inclusão Digital – PID/ONR
- Next Cloud SAS
- Assinador Web ONR
- Assinador Digital ONR
- Portal de Assinaturas e Digitalização
- Site Institucional do ONR
- Autoridade de Carimbo de Tempo ONR
- Entidade Emissora de Atributo do ONR
- Utilização Assinatura Eletrônica GOV.BR
- Utilização de Autenticação Eletrônica do Registro Civil – IdRC
- Integração com o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp).

1.2 Quais são os objetivos principais desses projetos?

SAEC: O objetivo é propiciar acesso universalizado a todas as serventias de Registro de Imóveis do País para solicitação de informações, de certidões, pesquisas para localização de bens imóveis e direitos a eles relativos, encaminhamento de títulos, acompanhamento de trâmites registrais e outros serviços inerentes.

CNIB: Os principais objetivos são dar eficácia e efetividade às decisões judiciais e administrativas de indisponibilidades de bens, divulgando-as para os Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro de Imóveis de todo o território nacional e para outros usuários do sistema; proporcionar segurança aos negócios imobiliários de compra e venda e de financiamento de imóveis e de outros bens.

Penhora Online: Desenvolvida com o objetivo de interligar o Poder Judiciário ao Registro de Imóveis. Este sistema engloba a solicitação de penhora, arresto, sequestro e conversão de arresto em penhora. O sistema identifica o usuário: quando se trata de Magistrado, emite um mandado; quando se trata de servidor, emite uma certidão.

Ofício Eletrônico: É um sistema destinado aos órgãos da Administração Pública que gozam de isenção ou gratuidade dos emolumentos para pesquisa de bens e solicitações de certidões por e-mail, em substituição às solicitações na forma tradicional em papel, visando economizar tempo e recursos financeiros, humanos e ambientais ao eliminar milhares de impressões de ofícios, envelopes e remessas pelo correio. A plataforma se destina também para os Oficiais de Registro de Imóveis como centro de administração de todas as tarefas, dados, ações e controle financeiro e gerenciamentos de usuários e serviços que são encaminhados.

Correição Online: Permite o controle e a fiscalização dos atos eletrônicos dos oficiais de registro de imóveis pelos Juízes que atuam na atividade extrajudicial, pelas Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e pela Corregedoria Nacional de Justiça, mediante emissão de relatórios gerenciais e encaminhamento automático de e-mails comunicando eventuais atrasos.

Programa Gerador e Validador do Código Nacional de Matrículas (PGV- CNM): É um sistema que contém os mecanismos de geração dos dígitos verificadores do **Código Nacional de Matrícula (CNM)** e de autenticação para verificação de sua validade e autenticidade. Salienta-se que com esse importante mecanismo de controle em nosso sistema de fôlio real, em prestígio máximo ao princípio da unitariedade da matrícula, o fato de cada imóvel possuir uma numeração nacional única facilitará o desenvolvimento de sistemas, pela identificação unívoca de cada imóvel, bem como a solicitação de certidões, informando-se apenas um dado: o Código Nacional de Matrícula (CNM).

FIC/SREI: Criado para atender o disposto nos arts. 6º e 7º, do Provimento N° 115, de 24/03/2021, da Corregedoria Nacional de Justiça, o FIC/SREI consiste em sistema informatizado para o gerenciamento do recolhimento das cotas de participação das serventias do serviço de registro de imóveis.

Aplicativo SAEC para dispositivos móveis: Registradores/SAEC: representando um marco na modernização e aproximação entre os cartórios de Registro de Imóveis e a população, o APP proporciona um canal direto e eficiente para acessar uma ampla variedade de serviços essenciais com a máxima conveniência. Assim, usuários podem, de forma simples e intuitiva, efetuar a compra de créditos, solicitar Certidões Digitais, visualizar matrículas e acompanhar seus pedidos, tudo isso com a praticidade de poucos toques na tela de seus dispositivos móveis.

Pesquisa Nacional de Bens - PNB: É destinado à varredura nas bases de dados de todos os cartórios de registros de imóveis do país, via Webservice, para fim de localização de titularidade de bens imóveis ou direitos a eles relativos.

Programa de Inclusão Digital – PID/ONR: No desenvolvimento de sua política de inclusão digital das serventias de menor porte financeiro, visando a democratização do acesso às Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs) em unidades de Registro de Imóveis espalhadas por todo o território nacional, o ONR criou o Programa de Inclusão Digital - PID/ONR. A iniciativa 100% subsidiada pelo ONR tem como objetivo central a garantia da potencialização do acesso online aos cartórios de Registro de Imóveis em todo o Brasil, para que possam prestar os serviços digitais do Registro de Imóveis com a máxima eficiência aos usuários

NEXT CLOUD SAS: Serventia Avançada Segregada foi desenvolvido por técnicos do ONR, visando substituir o Banco de Dados Light (BDL) e o backup de imagens das matrículas (TBOX). Constituído em parceria com o provedor Google Cloud Platform (GCP) e hospedado em território nacional, uma das principais características arquiteturas do NEXT CLOUD SAS é a existência de um ambiente completamente dedicado, isolado e exclusivo para sincronização e acomodação dos dados de cada serventia participante, colocando ponto final na discussão sobre “concentração de dados pelo ONR”.

Assinador Web: É uma ferramenta para os cartórios de Registro de Imóveis disponibilizarem os documentos dentro do padrão nacional de documento eletrônico do ONR, com inclusão de carimbo de tempo, certificado de atributo, QRCode, marca d’água e hash de validação do documento, na plataforma do ONR.

Assinador Digital ONR: Aplicação desktop gratuita, utilizada por cartórios e usuários públicos e privados, que propicia assinatura digital Pades e Cades, no padrão ICP-Brasil.

Por ser um serviço gratuito representa uma contribuição dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil para fomento da economia digital no país.

Portal de Assinaturas e Digitalização: É um portal disponibilizado gratuitamente para usuários públicos e privados, destinado para gestão de fluxo de assinaturas digitais no padrão ICP-Brasil, com inclusão de carimbo de tempo em todos os assinadores. A plataforma disponibiliza recursos adicionais de digitalização de documentos com critérios técnicos, no padrão previsto no art. 209, §2º, do Provimento N° 149, de 30/08/2023, da Corregedoria Nacional de Justiça (CNN, CN, CNJ).

Site Institucional do ONR: tem como objetivo a comunicação com público em geral, fazendo a divulgação e apresentação da entidade, produtos e serviços oferecidos. O site institucional conta ainda com um Portal de Transparência que facilita e dá acesso aos instrumentos que disciplinam e viabilizam as ações de transparência e de governança corporativa.

Autoridade de Carimbo de Tempo (ACT/ONR): É um selo que atesta a data e a hora exatas em que um documento foi criado e/ou recebeu a assinatura digital, criando evidências de sua existência temporal e ao mesmo tempo garantindo a validade de sua assinatura digital. O Carimbo do Tempo proporciona validade jurídica inquestionável para um documento assinado com certificados digitais. Esse elemento permite que o registro desses dados seja feito por um servidor oficial, auditado por órgãos competentes.

Com desenvolvimento concluído em abril/2023 e, após rigorosas auditorias, o Instituto Nacional de Tecnologia da Informação - ITI homologou Autoridade Certificadora do Tempo do ONR (ACT/ONR), conforme publicação no Diário Oficial da União (DOU) no 188, de 02/10/2023 (Ano CLXI No 188, ISSN 1677-7042, pg. 4).

Entidade Emissora de Atributo do ONR (EEA/ONR): Destina-se para emissão de Certificados de Atributos a fim de certificar o atributo (qualificação funcional) do oficial de Registro de Imóveis e de seus prepostos autorizados, ao assinarem certidões imobiliárias com Certificado Digital ICP-Brasil. O Certificado de Atributo é um conjunto de informações ou estrutura de dados de segurança e identificação que constam em um certificado digital, ou anexadas a um outro certificado e assinados com a chave pública da autoridade que o emitiu. Esse certificado traz informações sobre seu titular, como cargo, função, profissão etc.

Utilização da Assinatura Eletrônica GOV.BR: Decorrente de Acordo de Cooperação Técnica com a Secretaria de Governo Digital e em vista a vigência do Provimento n. 134/2022 da Corregedoria Nacional de Justiça, que estabelece medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais em âmbito nacional para o processo de

adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), passou a exigir identificação segura nos requerimentos dos solicitantes de serviços.

Utilização do Sistema de Autenticação Eletrônica do Registro Civil – IdRC: Tendo em vista a adoção pelo Provimento no 157, de 13 de novembro de 2023, da Corregedoria Nacional de Justiça, do idRC para o controle de acesso de usuários externos ao Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - Serp, o ONR disponibilizou referida solução para acesso ao SAEC – Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado, mantidos os recursos já existentes.

Integração com o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp): o ONR contribuiu ativamente para o desenvolvimento do módulo SERP-JUD, canal integrado com o objetivo de propiciar celeridade na intercomunicação entre os Registros Públicos, Poder Judiciário e Poder Público. A versão inicial, desenvolvida em conjunto com a equipe técnica do Serp, contemplou o microfrontend da Pesquisa Nacional de Bens – PNB e da Visualização de Matrícula.

2. Detalhes Específicos dos Projetos

2.1 Existem projetos específicos focados na integração de novas tecnologias, como blockchain, inteligência artificial ou automação? Poderia detalhar esses projetos?

Sobre projetos que utilizam Inteligência Artificial, destacamos o Projeto de Extração de Dados de Matrículas, baseado em técnica de extração de textos e estruturação de indicadores partir de imagens (OCR), com uso também dos algoritmos mais recentes de IA Generativa oferecidos por grandes corporações globais.

Outra frente que usa Inteligência Artificial refere-se ao uso de assistentes virtuais (agentes virtuais) com IA Generativa para apoiar as áreas de negócio do ONR no entendimento de documentos específicos (Ex.: atendimento de dúvidas do RH com IA Generativa), possibilitando que no futuro as áreas de negócio tenham o apoio de um assistente virtual para tirar dúvidas sobre políticas, processos e dados. Além disso, o uso e desenvolvimento de assistentes virtuais no atendimento aos usuários tem sido uma frente constantemente aprimorada.

Estamos também conduzindo estudos sobre a viabilidade técnica da utilização de Blockchain.

2.2 Como esses projetos estão distribuídos geograficamente no Brasil?

É possível afirmar que atualmente inexistem capilaridade geográfica destes projetos no País. Todos os sistemas e projetos desenvolvidos pelo ONR são em âmbito nacional.

De outra banda, conforme planejamento estratégico, bem como levando-se em consideração expedientes da Corregedoria Nacional de Justiça, o ONR se voltará, em algumas ocasiões, para o fortalecimento e desenvolvimento específico de serventias do norte do Brasil, em especial no tocante às serventias que fazem parte da denominada Amazônia Legal.

Tal preocupação, inclusive, foi materializada na assinatura de um Acordo de Cooperação Técnica entre este Operador Nacional, o Ministério do Meio Ambiente e Conselho Nacional de Justiça, no último dia 21 de maio, conforme link abaixo: <https://www.cnj.jus.br/cnj-mma-e-onr-assinam-acordo-para-enfrentar-e-reduzir-desmatamentos-na-amazonia-legal/> .

De modo complementar, apenas a título exemplificativo, ainda falando sobre distribuição geográfica, no tocante ao quadro de colaboradores internos do ONR, informamos que contamos com a representação de mais de 14 unidades da federação.

3. Estatísticas Atuais

3.1 Quais são as estatísticas mais recentes relacionadas ao número de atendimentos realizados eletronicamente? Poderia especificar por natureza (protocolo, buscas, certidões)?

ESTATÍSTICA DOS PRINCIPAIS SERVIÇOS (1º QUADRIMESTRE DE 2024)

SERVIÇO		JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	TOTAL
Serviços Privados	Registadores					
	Certidão Digital	732.223	657.008	715.200	799.411	2.903.842
	e-Intimação	11.338	7.879	6.923	4.455	30.595
	e-Protocolo	75.968	77.215	90.354	102.621	346.158
	Intimações (SEIC)	16.078	13.420	15.413	7.918	52.829
	Visualização de Matrícula	531.672	556.224	612.536	695.109	2.395.541
	Monitor Registral	38	51	58	49	196
	Pesquisa Prévia	55.791	60.897	68.198	73.864	258.750
	Pesquisa Qualificada	141.205	145.813	162.158	186.099	635.275
Total Solicitações Privadas		1.564.313	1.518.507	1.670.840	1.869.526	6.623.186
Serviços Gratuitos	Ofício Eletrônico					
	Ofícios Remetidos	20.574	26.621	23.876	25.843	96.914
	Certidões Emitidas	22.082	26.773	25.367	24.765	98.987
	Buscas de bens realizadas	8.134.461	7.860.179	9.944.660	9.555.932	35.495.232
	Penhora Online	3.266	4.000	4.316	4.901	16.483
	Pedidos de Certidão	3.202	3.853	4.380	4.710	16.145
	Certidões Emitidas	1.256	1.628	1.670	1.151	5.705
	Buscas de bens realizadas	8.609.352	10.362.048	10.735.273	11.200.533	40.907.206
	CNIB					
	Ordens Cadastradas	20.415	23.487	25.101	29.940	98.943
	Cancelamentos	8.242	12.373	12.235	14.849	47.699
	Pesquisas realizadas	2.662.260	2.496.370	2.824.648	3.279.185	11.262.463
	Certidão de usuário final	3.416	3.496	4.045	4.785	15.742
Total Solicitações Gratuitas		19.488.526	20.820.828	23.605.571	24.146.594	88.061.519
Total Solicitações SAEC		21.052.839	22.339.335	25.276.411	26.016.120	94.684.705

ESTATÍSTICA DOS PRINCIPAIS SERVIÇOS (3º QUADRIMESTRE DE 2023)

SERVIÇO		SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	TOTAL
Serviços com incidência de emolumentos	Registradores					
	Certidão Digital	641.222	675.866	646.319	568.016	2.531.423
	e-Intimação	7.828	8.100	9.122	8.145	33.195
	e-Protocolo	77.737	86.016	81.057	83.745	328.555
	Intimações (SEIC)	16.069	24.425	16.069	12.464	69.027
	Matricula Online	383.950	413.951	515.605	429.233	1.742.739
	Monitor Registral	41	52	41	45	179
	Pesquisa Prévia	54.944	64.506	55.991	74.674	250.115
	Pesquisa Qualificada	159.658	179.827	141.157	103.771	584.413
Total Solicitações Privadas		1.341.449	1.452.743	1.465.361	1.280.093	5.539.646
Serviços Gratuitos	Ofício Eletrônico					
	Ofícios Remetidos	31.420	27.695	27.522	23.518	110.155
	Certidões Emitidas	30.140	27.997	25.101	18.906	102.144
	Buscas de bens realizadas	17.747.680	19.157.256	19.237.703	9.597.318	65.739.957
	Penhora Online	4.047	4.187	4.003	2.423	14.660
	Pedidos de Certidão	3.957	3.878	3.627	2.470	13.932
	Certidões Emitidas	1.530	1.094	1.181	609	4.414
	Buscas de bens realizadas	10.176.359	10.060.982	9.868.985	5.404.874	35.511.200
	CNIB					
	Ordens Cadastradas	26.226	26.292	24.330	15.214	92.062
	Cancelamentos	12.756	11.937	10.986	8.765	44.444
	Pesquisas realizadas	2.577.211	3.183.588	2.652.042	2.786.432	11.199.273
	Certidão de usuário final	3.687	4.048	3.863	2.957	14.555
Total Solicitações Gratuitas		30.615.013	32.508.954	31.859.343	17.863.486	112.846.796
Total Solicitações SAEC		31.956.462	33.961.697	33.324.704	19.143.579	118.386.442

ESTATÍSTICA DOS PRINCIPAIS SERVIÇOS (2º QUADRIMESTRE DE 2023)

SERVIÇO		MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	TOTAL	
Serviços Privados	Registadores	Certidão Digital	616.460	585.252	624.042	676.093	2.501.847
		e-Intimação	11.018	11.619	5.833	12.225	40.695
		e-Protocolo	74.008	73.118	75.576	85.774	308.476
		Intimações (SEIC)	17.456	24.355	12.297	24.425	78.533
		Matrícula Online	421.062	384.204	399.450	436.134	1.640.850
		Monitor Registral	57	38	66	50	211
		Pesquisa Prévia	66.586	61.262	60.160	75.194	263.202
		Pesquisa Qualificada	229.550	208.626	188.167	183.524	809.867
		Total Solicitações Privadas	1.436.197	1.348.474	1.365.591	1.493.419	5.643.681
Serviços Gratuitos	Ofício Eletrônico	Buscas de bens realizadas	13.940.005	13.301.440	14.336.990	20.533.284	62.111.719
		Certidões emitidas	24.514	28.214	27.801	30.686	111.215
		Ofícios Remetidos	40.833	37.480	28.964	37.831	145.108
	Penhora Online	Buscas de bens realizadas	9.924.887	9.530.299	9.491.012	11.545.200	40.491.398
		Certidões emitidas	1.441	1.295	1.565	1.236	5.537
		Informações qualificadas	4.083	3.665	3.768	4.536	16.052
		Mandados/Certidões encaminhadas	4.913	4.283	4.370	4.762	18.328
	CNIB	Cancelamentos	12.578	10.971	11.018	13.487	48.054
		Ordens cadastradas	27.845	26.215	25.292	32.771	112.123
		Pesquisas realizadas/Emissão relatórios	3.810	5.209	3.645	4.390	17.054
		Relatório para usuário final	2.709.531	2.537.811	2.652.400	2.989.794	10.889.536
	Total Solicitações Gratuitas	26.694.440	25.486.882	26.586.825	35.197.977	113.966.124	
	Total Solicitações SAEC		28.130.637	26.835.356	27.952.416	36.691.396	119.609.805

3.2 Como essas estatísticas se comparam com os anos anteriores?

ESTATÍSTICA DOS PRINCIPAIS SERVIÇOS (1º QUADRIMESTRE DE 2023)

SERVIÇO		JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	TOTAL	
Serviços Privados	Registadores						
	Certidão Digital	470.994	446.324	611.084	487.347	2.015.749	
	e-Intimação	6.557	11.490	7.209	9.524	34.780	
	Intimações (SEIC)	12.163	11.366	15.841	15.765	55.135	
	Matrícula Online	319.398	334.262	421.284	329.994	1.404.938	
	Monitor Registral	106	108	99	169	482	
	Pesquisa Prévia	49.616	50.073	68.317	45.952	213.958	
	Pesquisa Qualificada	165.473	148.756	207.157	166.708	688.094	
e-Protocolo	52.689	50.862	69.182	58.258	230.991		
TOTAL SOLICITAÇÕES PRIVADAS		1.076.996	1.053.241	1.400.173	1.113.717	4.644.127	
Serviços Gratuitos	Ofício Eletrônico	Buscas de bens realizadas	10.155.051	9.642.165	12.639.666	11.426.618	43.863.500
		Certidões emitidas	16.226	19.202	27.456	18.595	81.479
		Ofícios remetidos	31.723	42.843	78.865	46.056	199.487
	Penhora Online	Buscas de bens realizadas	6.645.200	6.711.028	9.918.941	7.790.669	31.065.838
		Certidões emitidas	1.275	1.512	1.570	745	5.102
		Informações qualificadas	2.261	2.365	3.588	2.736	10.950
		Mandados/ Certidões encaminhadas	3.285	3.872	4.862	3.622	15.641
	CNIB	Cancelamentos	7.747	9.988	14.646	10.403	42.784
		Relatório para usuário final	3.320	3.025	4.397	3.379	14.121
		Ordens cadastradas	17.526	19.890	28.457	21.001	86.874
		Pesquisas realizadas/ Emissão relatórios	2.286.852	2.017.769	2.721.244	2.140.475	9.166.340
	TOTAL SOLICITAÇÕES GRATUITAS		19.170.466	18.473.659	25.443.692	21.464.299	84.552.116
	TOTAL SOLICITAÇÕES SAEC		20.247.462	19.526.900	26.843.865	22.578.016	89.196.243

ESTATÍSTICA DOS PRINCIPAIS SERVIÇOS (3º QUADRIMESTRE DE 2022)

SERVIÇO		Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	TOTAL
Serviços Privados	Registadores					
	Certidões Emitidas	465.044	432.823	425.072	395.119	1.718.058
	E-Intimação	7.048	7.112	7.019	7.828	29.007
	Intimações (SEIC)	12.555	12.532	12.926	12.821	50.834
	Matrícula Online	353.452	325.514	308.250	264.258	1.251.474
	Monitor Registral	159	226	281	357	1.023
	Pesquisa Prévia	54.751	50.508	55.504	40.734	201.497
	Pesquisa Qualificada	177.426	145.397	140.442	127.621	590.886
Registro Eletrônico	57.654	55.009	53.482	63.679	229.824	
Total Solicitações Privadas		1.128.089	1.029.121	1.002.976	912.417	4.072.603
Serviços Gratuitos	Ofício Eletrônico					
	Certidões Emitidas	18.639	14.578	15.705	13.127	62.049
	Ofícios Remetidos	42.655	37.096	28.181	33.872	141.804
	Pesquisa Prévia	14.018.439	12.723.982	11.383.381	9.869.745	47.995.547
	Penhora Online					
	Certidões Emitidas	1.838	1.675	1.614	1.021	6.148
	Pedidos de Certidão	115.062	74.844	78.474	47.176	315.556
	Penhora Online	4.635	3.973	3.961	2.329	14.898
	Pesquisa Prévia	10.444.841	7.969.139	7.439.898	4.021.679	29.875.557
	CNIB					
	Cancelamentos	10.279	9.151	9.955	6.983	36.368
	Certidão de usuário final	3.815	4.042	3.382	2.942	14.181
	Ordens Cadastradas	25.930	22.389	22.022	13.135	83.476
Pesquisas realizadas	2.469.638	2.366.727	2.321.614	2.537.003	9.694.982	
Total Solicitações Gratuitas		27.155.771	23.227.596	21.308.187	16.549.012	88.240.566
Total Solicitações SAEC		28.283.860	24.256.717	22.311.163	17.461.429	92.313.169

4. Metas e Resultados Esperados

4.1 Quais são as metas de curto e longo prazo para o sistema de registro eletrônico de imóveis?

De acordo com o planejamento estratégico apresentado pelo ONR para o triênio 2024-2026, destacamos algumas das metas traçadas para o respectivo período:

- Internalizar, em 2024, o projeto do Mapa de Registro de Imóveis;
- Aumentar, a cada trimestre, em 5% a tramitação de títulos via dados estruturados;
- Estar integrado no lançamento do SERP-JUD em março de 2024; **[já realizado]**
- Realizar 3 novas ações no Programa de Inclusão Digital – PID/ONR até dezembro de 2026;
- Disponibilizar os serviços responsáveis por 80% do volume do ONR, via SERP, até dezembro de 2026.;
- Implementar a matrícula eletrônica e a certidão de situação jurídica consolidada do imóvel até dezembro de 2026;
- Atualizar e padronizar a interface gráfica das plataformas para melhorar a experiência do usuário até dezembro de 2025;
- Integrar o Aplicativo para dispositivos móveis do SAEC com o sistema operacional Android até abril de 2024; **[já realizado]**
- Atingir 20 mil seguidores nas redes sociais do ONR até dezembro de 2026.

Os objetivos estratégicos balizadores para as respectivas metas e ações são os seguintes:

1. Desenvolver tecnologias para a regularização de imóveis e fomentar os registros de garantias.
2. Desenvolver novas ferramentas eletrônicas para o Poder Judiciário, visando agilizar a comunicação dos atos.
3. Aperfeiçoar permanentemente a integração dos registros de imóveis ao S-REI.
4. Aperfeiçoar as plataformas para melhorar a usabilidade. Objetivo Estratégico
5. Divulgar com maior eficiência o Registro Eletrônico de Imóveis.

4.2 Como o sucesso dessas metas será medido?

A medição do cumprimento das metas, ações e objetivos estratégicos do ONR será feita por meio do acompanhamento de ferramentas próprias, bem como pela observância de metodologias e ferramentas de gestão, tais como: OKR, BSC, Metodologia Ágil, Scrum e Canvas.

5. Desafios e Barreiras

5.1 Quais são os principais desafios enfrentados na implementação dos projetos de registro eletrônico de imóveis?

Na seara da implementação dos projetos referentes ao Registro de Imóveis Eletrônico, podemos destacar os seguintes desafios e dificuldades:

- Alto índice de cartórios vagos (aproximadamente 1 a cada 3 serventias);
- Concursos recém-finalizados ou em fase de finalização;
- Deficiência tecnológica das serventias (tanto em infraestrutura como em recursos humanos especializados);
- Normatizações locais defasadas;
- Serventias com baixo faturamento;
- Falta de mão de obra;
- Expressivo número de solicitações em atraso;
- Sobrecarga de atividades (registros únicos); entre outros.

5.2 Existem barreiras legais ou tecnológicas que impactam o avanço desses projetos?

Sim. Conforme destacado na questão anterior, existem múltiplas normativas estaduais, o que dificulta o estabelecimento de padrões claros a nível nacional. Outro aspecto, também destacado acima, é a deficiência tecnológica de muitas serventias.

6. Impacto e Benefícios

6.1 Qual tem sido o impacto desses projetos na eficiência do registro de imóveis?

O ONR foi instituído para implementar o sistema de registro eletrônico de imóveis em seus aspectos físico e financeiro, com a participação de todos os Oficiais de Registro de Imóveis do país, guiados por um conjunto de regras, para compartilhar entre si informações, serviços e recursos físicos e lógicos. Assim, este Operador Nacional, em sendo uma Instituição de Ciência e Tecnologia (ICT) voltada para a pesquisa e o desenvolvimento de tecnologias aplicadas aos serviços de Registro de Imóveis, tem atuado de modo que impacto gerado por seus projetos venha a melhorar o ambiente de negócios do país, mediante a utilização de novas ferramentas fundamentadas na

computação, aproveitando a inovação e a gestão estratégica de informação e conhecimento, como motores da prosperidade.

Os números crescentes de uso dos serviços eletrônicos prestados pelo ecossistema de plataformas do SAEC/ONR demonstram o crescimento na eficiência, bem como a evolução e maturidade premente ao registro de imóveis frente aos desafios da sociedade e mercado atuais.

6.2 Como esses projetos têm beneficiado os cidadãos brasileiros e o mercado imobiliário em geral?

Os projetos implementados no ecossistema de plataformas do SAEC/ONR, tem gerado aos cidadãos e ao mercado imobiliário:

- Agilidade no acesso aos serviços e informações;
- Universalização no acesso aos serviços e informações;
- Redução de filas;
- Redução de custos;
- Diminuição do uso de papel;
- Segurança jurídica garantida;
- Fluidez nas negociações imobiliárias; entre outros.

7. Planejamento e Estratégias Futuras

7.1 Que novos projetos ou aprimoramentos estão planejados para o futuro próximo?

Destacamos a seguir alguns dos projetos em desenvolvimento:

CNIB 2.0: O desenvolvimento desta nova plataforma, além da aplicação de novas tecnologias, contará também com a pesquisa para localização de bens, a indisponibilidade de imóvel específico, novo módulo de cancelamento e gestão financeira para o pagamento de emolumentos, por ocasião do cancelamento da indisponibilidade. Ocorrerá também a integração nativa ao SERP-JUD;

SIPE: O projeto de implantação do Sistema Integrado de Pagamentos Eletrônicos – SIPE, previsto no Provimento N° 127, de 09 de fevereiro de 2022, da Corregedoria Nacional de Justiça, tem por objetivo a disponibilização de meios alternativos de pagamento de emolumentos para além dos já existentes, tais como cartão de crédito e financiamentos;

E-PAN: Com o advento do fenômeno da desjudicialização, alguns processos passaram a ser conduzidos no âmbito do extrajudicial, tais como retificação de área, usucapião, adjudicação compulsória, retificação de registro, regularização fundiária, entre outros. Diante disso, foi idealizado um sistema denominado Processo Administrativo Nacional Eletrônico dos Registros Públicos (e-PAN), para que os processos que tramitam nos

cartórios e que há interação de partes, procuradores, advogados e terceiros sejam processados eletronicamente;

Penhora Online 2.0: esta atualização incluirá averbações premonitórias, visualização de matrícula e cancelamentos. Serão desenvolvidas APIs para integração aos sistemas de Processo Judicial Eletrônico dos tribunais que assim o desejarem, bem como ocorrerá a integração nativa ao SERP-JUD.

8. Colaborações e Parcerias

8.1 O Operador Nacional está colaborando com outras entidades ou organizações nacionais ou internacionais nestes projetos?

Sim. O ONR colabora com diversos atores da Administração Pública, bem como com o Poder Judiciário. Destacamos, exemplificativamente, Acordos de Cooperação Técnica firmados com o Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima, Ministério de Gestão e Inovação em Serviços Públicos e Ministério da Justiça, entre outros.

8.2 Como essas parcerias contribuem para os objetivos dos projetos?

Por meio das integrações tecnológicas possibilitadas por essas parceiras, ocorre a consulta segura a dados, a solicitação e envio de documentos, tudo isso resultando em benefícios para o mercado, bem como para toda a sociedade brasileira.

Em muitas dessas parcerias, são viabilizados a obtenção de certidões de matrícula e protocolo de documentos. Assim, além de gerar economia de tempo e recursos, as parcerias têm o objetivo de solucionar problemas históricos como a irregularidade fundiária, bem como alavancar outras iniciativas específicas, seguindo as premissas do processo de transformação digital da Administração Pública para gerar atendimento mais ágil e respostas mais eficazes para a população brasileira.

9. Feedback e Aprendizado

9.1 Como o feedback dos usuários está sendo utilizado para melhorar os serviços de registro eletrônico?

As demandas dos usuários são analisadas com frequência e aquelas em que há uma oportunidade de melhoria ou que possa vir a ser tornar um projeto, são direcionadas as áreas responsáveis tais como: Tecnologia e Produtos, Projetos e Processos, Inteligência Artificial, dentre outras. As milhares de demandas diárias de usuários registradas em nosso sistema de atendimento são decorrentes contato telefônico, e-mail, WhatsApp, chat e Ouvidoria.

9.2 Quais lições foram aprendidas desde a implementação dos primeiros projetos?

Estamos em constante adequação de nossas práticas, políticas e processos, bem como atualização de metodologias, ferramentas tecnológicas e parceiros. Temos um viés forte para melhoria contínua, sobretudo baseado no aprendizado dos feedbacks práticos advindos dos próprios usuários. Uma das grandes lições aprendidas gravita ao redor da constante busca pela universalização dos termos técnicos e jurídicos que permeiam o Registro de Imóveis e que, muitas vezes, são de difícil compreensão pelo usuário final.

10. Políticas de Gestão da Qualidade

10.1 Existem políticas de gestão da qualidade implementadas ou em vias de implementação pelo ONR para padronizar e melhorar os serviços de registro imobiliário em todo o Brasil?

O ONR tem, organicamente, impulsionado as serventias na revisitação de suas práticas e processos internos, visando sua adequação e atualização para estarem alinhadas com ferramentas tecnológicas padrão da entidade, como é o caso do NEXT Cloud SAS.

Repisamos que o marco zero para o ONR é de criação de um único ponto na internet, congregando, de forma padronizada, todos os Oficiais de Registro de Imóveis do país. Tal conquista foi obtida no último semestre de 2023, quando da entrada dos cartórios de Minas Gerais no SAEC. Deste ponto em diante, o próximo grande passo se dá na ampla e efetiva adesão das serventias na disponibilização dos dados, conforme previsto no Provimento 143/2023 do CNJ.

Ressaltamos ainda que a padronização é um caminho natural, contudo vale lembrar que, ao fim e ao cabo, em face da organização dada pelos diplomas legais, o controle visando a melhoria no atendimento e na qualidade das serventias perpassa, fortemente, pela atuação das Corregedorias Gerais da Justiça locais, responsáveis pela fiscalização e acompanhamento das serventias de Registro de Imóveis nas respectivas unidades da federação.

Complemento:

No tocante às políticas de gestão de qualidade internas da entidade, nosso time de Governança, Riscos e Compliance, responsável pelo *roadmap* de nossas certificações, poderá ser acionado para prestar maiores esclarecimentos.

Responsável: **Tatiana da Silva Manera** – Gerente Sênior de Governança, Riscos e Compliance.

E-mail: tatiana.manera@onr.org.br

10.2 Como essas políticas serão monitoradas e avaliadas para garantir sua eficácia?

No que tange às ferramentas e aos controles de monitoramento e avaliação que se encontram ao alcance deste Operador Nacional, destacamos o módulo de Correição Online.

Conforme supramencionado, o referido módulo permite o controle e a fiscalização dos atos eletrônicos dos oficiais de registro de imóveis pelos Juízes que atuam na atividade extrajudicial, pelas Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e pela Corregedoria Nacional de Justiça, mediante acesso em tempo real para emissão de relatórios gerenciais. Assim, são registrados e disponibilizados atrasos em prenotações, respostas de certidões, ofícios, buscas, penhoras, etc.

Neste mesmo módulo, recentemente, tendo em vista a busca pela mínima padronização de serviços, perpassando principalmente pela disponibilização dos dados preconizados no Provimento n. 143 do CNJ, quais sejam as imagens das matrículas e os indicadores real e pessoal, o ONR, em razão de determinação da Corregedoria Nacional de Justiça, passou disponibilizar, igualmente em tempo real, o andamento do cumprimento do Cronograma de Dados.

11. Benefícios das Políticas de Qualidade

11.1 Quais benefícios específicos as políticas de gestão da qualidade trarão para os registradores e para os usuários dos serviços de registro imobiliário?

Os benefícios oriundos da observância dos parâmetros e padrões adotados com a finalidade de melhorar a qualidade da prestação dos serviços, em última instância, reverterão em benefício aos próprios registradores, haja vista, preferencialmente, a consolidação da instituição Registro de Imóveis no mundo digital. No tocante aos usuários, os benefícios igualmente serão contundentes, tendo em vista que a padronização – e a consequente elevação da qualidade – farão com que o acesso aos serviços se dê equânime e harmoniosamente em qualquer unidade de registro de imóveis do país.

11.2 Há exemplos de melhorias significativas nos processos de registro que possam ser atribuídas à implementação dessas políticas? Há prazos previstos?

Trazendo para uma exemplificação no escopo interno da entidade, podemos apontar a recente integração realizada do ONR no âmbito do lançamento do SERP-JUD. A implementação foi realizada em tempo recorde: pouco mais de 60 dias entre definição de escopo e entrada em produção. O sucesso dessa entrega muito se deu em virtude da implementação de políticas de gestão de qualidade no ambiente de desenvolvimento de novos produtos, com uma atuação premente e presente da equipe de governança e arquitetura de TI do ONR.

12. Capacitação e Desenvolvimento Profissional

12.1 Poderia detalhar os projetos de capacitação que estão em andamento para os registradores imobiliários no Brasil? / 12.2 Quais são os objetivos desses programas de capacitação e como eles serão desenvolvidos para atender às necessidades dos registradores?

O Operador Nacional está em processo de pesquisa de uma plataforma de LMS, visando a implementação de trilhas de treinamento e desenvolvimento, inicialmente, para seus colaboradores. A partir do resultado desta iniciativa, existem planos para que ocorra a ampliação dos conteúdos para os registradores e seus prepostos, principalmente os conteúdos mais técnicos e relacionados às práticas diárias das serventias.

Complemento:

No tocante aos detalhes de treinamentos e propostas de capacitação, nosso time de Recursos Humanos, responsável pelas trilhas de treinamentos internos, poderá ser acionado para prestar maiores esclarecimentos.

Responsável: **Andrea Silvia Przewodoski** – Gerente de Recursos Humanos.

E-mail: andrea.silvia@onr.org.br

13. Impacto da Capacitação

13.1 Qual é a visão do impacto desses programas de capacitação na qualidade e eficiência do registro imobiliário?

Os programas de capacitação desempenham um papel fundamental na melhoria da qualidade e eficiência dos registros imobiliários, impulsionando a aquisição de novas habilidades técnicas e conhecimento especializado necessários para realizar suas tarefas com maior eficiência. Isso pode incluir treinamento em procedimentos de registro, uso de tecnologia de informação, melhoria do atendimento ao usuário, aprofundamento legal e normativo, entre outros aspectos relevantes.

13.2 Existem medidas ou feedbacks que demonstrarão a eficácia desses treinamentos?

A medição da eficácia pode ser feita por intermédio da taxa de adesão e de abandono das atividades, tempo investido nas plataformas, comportamento nas dinâmicas, opiniões e comentários gerais dos participantes, entre outros. Neste sentido, os principais mecanismos para medir a eficácia, são: aproveitamento individual, média de aprendizagem, taxa de multiplicadores internos, custo per capta e ROI. Além destes indicadores, os processos de avaliação de desempenho, bem como a análise de dados quantitativos relacionados às métricas de desempenho, como tempo médio de conclusão de tarefas, taxa de erro, ajudam a identificar qualquer impacto mensurável do treinamento.

14. Extensão e Abrangência da Capacitação

14.1 Esses programas de capacitação estarão disponíveis para todos os registradores imobiliários no país ou serão limitados a regiões específicas?

Os programas de capacitação, quando disponibilizados, estarão disponíveis a todas as serventias do país, indistintamente. Eventualmente, poderão ser disponibilizados conteúdos voltados para regiões específicas, porém com um escopo complementar por conta de peculiaridades da própria região.

14.2 Como o acesso a essas capacitações será garantido para registradores em regiões remotas ou menos desenvolvidas?

As serventias de regiões remotas ou menos desenvolvidas, que careçam de infraestrutura tecnológica, serão contempladas por ações do supramencionado Programa de inclusão Digital – PID/ONR. Desta maneira, elas estarão em condições de acompanhar a realização das capacitações.

15. Futuro das Políticas de Qualidade e Capacitação

15.1 Quais são os planos futuros para expandir ou aprimorar as políticas de gestão da qualidade e os programas de capacitação?

O objetivo a médio prazo é disponibilizar acesso a conteúdos que conscientizem as serventias acerca da observância desses dois temas, visando o impulsionamento e atualização de boas práticas, bem como o avanço jurídico e tecnológico. Além disso, estabeleceremos mecanismos de revisão contínua para garantir que as políticas de gestão de qualidade e os programas de capacitação permaneçam relevantes e responsivos às mudanças no mercado imobiliário.

15.2 Existem novas iniciativas sendo planejadas para responder às mudanças tecnológicas ou desafios de mercado?

Conforme mencionado anteriormente, existem estudos já mapeados em temas como blockchain, tokenização e uso da inteligência artificial.

ANEXO F

Projeto SREI

Camada SC do SREI (Sistemas dos Registros de Imóveis), previsto no Provimento 89/2019/CNJ

Devido a necessidade de atualização dos trabalhos técnicos elaborados inicialmente no Projeto SREI (Recomendação Corregedoria Nº 14/2014), considerando inclusive o encerramento do contrato com a Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico – LSI-TEC que vinha desenvolvendo os trabalhos técnicos nos últimos três anos, bem como a troca da gestão deste Operador Nacional, vislumbrou-se a necessidade de encaminhamento de estudos profundos para entendimento e continuidade.

Neste sentido, o ONR realizou um evento de imersão em seu escritório operacional em São Paulo, em abril/2024, com a participação da Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico – LSI-TEC, bem como a Diretoria Executiva, Comitê de Normas Técnicas, entre outros Oficiais Registradores, que resultou na satisfação com o conteúdo apresentado e entregue até o momento.

Por decisão da Diretoria Executiva do ONR, levando-se em consideração a demonstração da capacidade técnica e expertise, decidiu-se pela renovação do contrato com a Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico – LSI-TEC para fins de desenvolvimento dos trabalhos técnicos dessa nova etapa. Para tanto, ficaram definidas algumas alterações no escopo, a fim de que sejam realizadas adequações nas horas técnicas de trabalho, com a fiscalização mais assídua dos produtos entregues, bem como das horas de trabalho.

A proposta é que até junho/2024 sejam realizadas as especificações das propostas dos XMLs de Compra e Venda com Alienação Fiduciária e da Certidão da Situação Jurídica do Imóvel e, em outubro/2024, apresentar uma POC da escrituração eletrônica.

POC é uma abreviação da expressão "Proof of Concept", que transliterado seria "Prova de Conceito". Uma POC nada mais é do que uma etapa inicial no desenvolvimento de um projeto ou ideia, na qual se busca demonstrar a viabilidade técnica ou prática de uma solução proposta. Em outras palavras, é uma demonstração inicial para verificar se uma ideia ou conceito pode ser implementado de forma realista e eficaz.

Neste sentido, o desenvolvimento da POC-SREI para compras e vendas e registros e garantias será uma ferramenta crucial no processo de adequação do projeto, permitindo testar e validar conceitos antes de avançar para as próximas etapas da implementação propriamente dita no Núcleo SREI. Esta ferramenta será a responsável pelos primeiros passos na implementação da matrícula eletrônica e conseqüentemente do SREI.

A escolha dos atos de Compra e Venda e Registro de Garantias, como objetos da POC-SREI, se deu por serem, em maior ou menor medida, padronizados, o que facilitaria o escopo de atuação, bem como se trata de demanda urgente do mercado financeiro e da construção civil.

No mais, é necessário esclarecer que tem sido autorizado por algumas Corregedorias Gerais da Justiça a criação e armazenamento de fichas de matrículas nato-digitais, ou seja, ao invés da ficha matrícula tradicional ser digitalizada, ela pode nascer e ser armazenada tão somente como um arquivo digital.

Isto em nada se confunde com o Registro Eletrônico e com a matrícula eletrônica propriamente ditos, por meio dos quais será possível a realização de atos e efetiva escrituração eletrônica, através de dados estruturados, que posteriormente poderão ser processados para a obtenção de informações estratégicas consolidadas a respeito do mercado imobiliário, gerando a segurança jurídica necessária, bem como a visibilidade de consolidação da situação jurídica do imóvel.

Para tanto, o ONR possui um Comitê Técnico/Jurídico do Projeto SREI (CTJ-SREI) para discussão e aprovação das normalizações e dos requisitos de especificação do Núcleo SREI (N-SREI) - Núcleo de Processamento dos Documentos Eletrônicos do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário, decorrentes da atualização do Projeto-SREI, desenvolvido pelo LSI-TEC - Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico.

ANEXO G



CARTA DE BELO HORIZONTE

O sistema de Registro de Imóveis brasileiro vive um momento de intensa transformação. A mais visível é no âmbito tecnológico, mas, de uma forma ou de outra, todas as frentes de atuação da atividade registral precisaram amadurecer para atender às demandas atuais da sociedade. Do balcão de atendimento ao trato com os poderes constituídos. Da formação de doutrinas ao diálogo com o mercado imobiliário e de crédito. Do agronegócio às grandes metrópoles. Uma coisa é certa: o Registro de Imóveis não é mais o mesmo.

E tempos de mudança exigem um esforço coletivo para atingir os objetivos propostos. Ter papéis bem definidos, metas a serem atingidas e um trabalho em sinergia para contribuir com o bem-estar social e com o desenvolvimento das cidades. Por isso, as entidades nacionais e as estaduais presentes no 19 Encontro de Associações Estaduais de Registro Imobiliário se comprometem a unir forças para que o Registro de Imóveis brasileiro seja protagonista neste futuro que se desenha. Cada uma com suas responsabilidades, agindo juntas e alinhadas em defesa de um propósito único.

O objetivo comum é garantir a segurança jurídica, a segurança da informação, a segurança cibernética e a eficácia das transações imobiliárias e das informações em meio físico ou eletrônico. Afinal, esse é o cerne da atividade registral imobiliária e precisa sempre estar em foco. Por isso, é necessária uma condução cuidadosa das lideranças que subscrevem esta carta e pactuam com os debates realizados no Encontro e compilados neste documento.

A representação institucional e a valorização profissional dos registradores devem ser realizadas pelo Registro de Imóveis do Brasil. É a entidade que cuida da imagem da atividade e dos oficiais junto aos mais diversos públicos e quem realiza a importante defesa das prerrogativas diante dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário.

Os estudos e a criação de doutrinas são conduzidos pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). A tradicional casa do registrador contribui para o aperfeiçoamento profissional, científico e jurídico dos oficiais de todo o país, sendo um espaço único para debates e trocas de conhecimentos.

A frente tecnológica e regulatória deve ser conduzida pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR). É quem realiza a integração nacional em torno de uma plataforma digital única, buscando sempre as soluções mais indicadas para os usuários e para o mercado, em parceria com a Corregedoria Nacional de Justiça.

As associações estaduais representam localmente todo esse trabalho, atendendo às demandas específicas de sua região e disseminando para seus públicos o que é realizado nacionalmente. No Encontro, foi assumido um compromisso de todas trabalharem em conjunto para promover a articulação política em âmbito estadual e de fomentar o uso do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), especialmente no que tange à recepção e ao registro dos documentos eletrônicos estruturados (XML) e aos extratos eletrônicos.

Concluindo, há uma complexa rede de atuação que precisa estar em perfeita sintonia para que a atividade registral imobiliária atinja o seu potencial. Uma parceria que deve ser reforçada a cada oportunidade, com ações conjuntas e muito diálogo. A Carta de Belo Horizonte é o primeiro passo nesse sentido, sendo um compromisso firmado por todos para o futuro da atividade. Afinal, o Registro de Imóveis é uno e deve atuar sempre a favor da melhoria da sociedade.

Belo Horizonte, 20 de junho de 2024

Registro de Imóveis do Brasil (RIB)