

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 MESTRADO ACADÊMICO EM CIÊNCIA JURÍDICA – CMCJ
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: FUNDAMENTOS DO DIREITO POSITIVO
LINHA DE PESQUISA: CONSTITUCIONALISMO E PRODUÇÃO DO DIREITO
PROJETO DE PESQUISA: DEMOCRACIA E ESTADO NO SÉCULO XXI:
TRANSNACIONALIDADE E ASSIMETRIA
CONVÊNIO DA DUPLA TITULAÇÃO: UNIVERSIDADE DE ALICANTE

**REGISTRO DE IMÓVEIS COMO FERRAMENTA PARA O
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E A SEGURANÇA
JURÍDICA**

DAIANE CRISTINE DOS SANTOS JACQUES

Itajaí-SC, fevereiro 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 MESTRADO ACADÊMICO EM CIÊNCIA JURÍDICA – CMCJ
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: FUNDAMENTOS DO DIREITO POSITIVO
LINHA DE PESQUISA: CONSTITUCIONALISMO E PRODUÇÃO DO DIREITO
PROJETO DE PESQUISA: DEMOCRACIA E ESTADO NO SÉCULO XXI:
TRANSNACIONALIDADE E ASSIMETRIA
CONVÊNIO DA DUPLA TITULAÇÃO: UNIVERSIDADE DE ALICANTE

REGISTRO DE IMÓVEIS COMO FERRAMENTA PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E A SEGURANÇA JURÍDICA

DAIANE CRISTINE DOS SANTOS JACQUES

Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI e ao Curso de Máster Universitario em Derecho Ambiental y de la Sostenibilidad (MADAS) da Universidade de Alicante – UA (Espanha), como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Ciência Jurídica e em Derecho Ambiental y de la Sostenibilidad, respectivamente.

Orientador: Professor Doutor Zenildo Bodnar
Orientador: Professor Doutor Germán Valencia Martín

Itajaí-SC, fevereiro de 2024.

AGRADECIMENTOS

A conclusão dessa pesquisa foi possível pois pude contar com o apoio de várias pessoas. Sou grata por cada um de vocês:

Ao meu companheiro da vida, Gabriel, sua presença constante, apoio incondicional e palavras de encorajamento foram a luz que iluminou meu caminho durante toda a jornada desta dissertação.

Aos meus pais, Zizélia e Isaias, e ao meu irmão, Thiago, pelo apoio de toda a vida, e por serem meu porto seguro.

Ao Sérgio Valdir Stein, valioso amigo e mentor, que tem grande parte na realização de minha trajetória de vida.

À Bianca Castellar de Faria, por ser uma grande incentivadora de um sonho.

Aos amigos Caroline Feliz Sarraf Ferri e Rafael Brum Miron, pelo incentivo e companheirismo durante a pesquisa na Espanha.

Aos Professores Zenildo Bodnar e Germán Valencia Martín, meus orientadores, por acreditarem na pesquisa e por compartilharem conhecimento e sabedoria.

Aos demais professores do Mestrado da Universidade do Vale do Itajaí e da Universidade de Alicante, pela contribuição no crescimento acadêmico.

Ao registrador, D. Gérman Rodríguez López, Registrador de Propriedade de Orihuela na Espanha, por sua hospitalidade e cortesia notáveis.

Dedico essa dissertação ao Gabriel, meu companheiro da vida. Sua presença constante, apoio incondicional e palavras de encorajamento foram fundamentais para alcançar esse objetivo.

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 Mestrado em Ciência Jurídica, a Banca Examinadora e o Orientador de toda e qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

Itajaí-SC, fevereiro de 2024.

Daiane Cristine dos Santos Jacques
Mestranda

PÁGINA DE APROVAÇÃO

MESTRADO

Conforme Ata da Banca de Defesa de Mestrado, arquivada na Secretaria do Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica PPCJ/UNIVALI, em 04/04/2024, às onze horas (horário de Brasília) e dezesseis horas (horário de Alicante), a mestranda Daiane Cristine dos Santos Jacques fez a apresentação e defesa da Dissertação, sob o título “O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO FERRAMENTA PARA O DESENVOLVIMENTO econômico e a segurança jurídica”.

A Banca Examinadora foi composta pelos seguintes professores: Doutor Zenildo Bodnar (UNIVALI), como presidente e orientador, Doutor Germán Valencia Martin (UA), como coorientador, Doutor Clovis Demarchi (UNIVALI), como membro e Doutora Jaqueline Moretti Quintero (UNIVALI), como membro suplente. Conforme consta em Ata, após a avaliação dos membros da Banca, a Dissertação foi aprovada.

Por ser verdade, firmo a presente.

Itajaí (SC), 04 de abril de 2024.



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

ROL DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CF	Constituição da República Federativa do Brasil
CC	Código Civil de 2002
PIB	Produto Interno Bruto
SERP	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos
ICP	Infraestrutura de chaves públicas
SREI	Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
ONR	Operador Nacional do Registro de Imóveis
RIB	Registro de Imóveis do Brasil
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
ARISP	Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano

ROL DE CATEGORIAS

Assimetria Informacional: É considerada uma falta do mercado. Ocorre quando a proporcionalidade das informações detida por qualquer das partes de uma tratativa onera a parte ignorante ao ponto de gerar desequilíbrio na negociação de dado bem ou serviço.

Crescimento Econômico: Descreve o aumento de riqueza de uma Nação¹, frequentemente associado a melhorias no padrão de vida, redução da pobreza, aumento do emprego e oportunidades econômicas, bem como em avanços tecnológicos e de infraestrutura. Sua medição é comumente realizada através do indicador de Produto Interno Bruto (PIB) de um país.

Custo de transação: Despesa que recai sobre empresas ou pessoas incorrem para qualquer tipo de negociação², refere-se a todos os gastos assomados ao dispêndio referente a uma transação econômica, além do preço de compra ou venda do bem ou serviço em si.

Desenvolvimento Nacional: Apresenta-se inteiramente indissociável de outros três objetivos republicanos clássicos: construção de uma sociedade livre, justa e solidária, erradicação da pobreza e da marginalização, a redução das desigualdades sociais e regionais e a promoção do bem de todos. Somente o desenvolvimento nacional, entendido como processo dinâmico de transformação econômica e social, permitirá alcançar todos aqueles objetivos constitucionais³.

¹ BRADELLI, Leonardo. Desenvolvimento Nacional: O papel do registro de imóveis. In. GALHARDO, Flaviano. **Direito Registral e Novas Tecnologias**. 1 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 344.

² RIBEIRO, Moacyr. **A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral**. In. BRANDELLI, Leonardo. Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 182.

³ MALARD, Neide Teresinha. **O desenvolvimento nacional: objetivo do estado nacional**. PRISMAS: Dir., Pol.Pub. e Mundial., Brasília, v.3, n, 2, p. 312-349, jul/dez.2006. Disponível em: <https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/prisma/article/view/255/205> Acesso em 04 dez. de 2023.

Direitos Fundamentais: Todas aquelas posições jurídicas concernentes às pessoas, que, do ponto de vista do direito constitucional positivo, foram, por seu conteúdo e importância, integradas ao texto da Constituição e, portanto, retiradas da esfera de disponibilidade dos poderes constituídos⁴.

Direito Registral Imobiliário: Abrange os princípios e normas que regulam a função do oficial de registro de imóveis e os organismos estatais responsáveis pela recepção dos atos e documentos relacionados aos direitos reais sobre bens imóveis, bem como os efeitos resultantes desses registros⁵.

Publicidade Registral: Garantia dos direitos reais inscritos e, tal como estão inscritos, da pessoa que consta como titular registral; e ainda como garantia da tutela dos interesses daqueles que, confiando nas informações constantes do Registro, realizam negócios jurídicos imobiliários. É uma presunção de veracidade e integralidade do registro para todo aquele que confia no registro e inscreve o título de aquisição do imóvel⁶.

Segurança Jurídica: Segurança jurídica é a certeza dos direitos como fator de paz social, estabiliza as relações, protege a confiança e os interesses jurídicos legítimos, evita litígios e proporciona a pacificação social, elementos estes necessários a um ideal de justiça. Nesse sentido, a segurança é um dos fatores preponderantes à própria constituição do Direito como elemento organizador da vida social. Não haveria vida social sem uma ordem ou segurança⁷.

⁴ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais:** uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 13 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2018, p. 78.

⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos:** teoria e prática. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 521.

⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos:** teoria e prática. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 533.

⁷ SCHERER, Tiago. Função jurisdicional e atividade registral: da independência à mútua colaboração. In.: **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 72, ano 35, jun., Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 406.

SUMÁRIO

RESUMO	12
RESUMEN	13
INTRODUÇÃO.....	14
CAPÍTULO 01: O DIREITO FUNDAMENTAL DA SEGURANÇA JURÍDICA E A EFETIVIDADE PELO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO	19
1.1 ASPECTOS INTRODUTÓRIOS	19
1.2 DIREITOS FUNDAMENTAIS.....	19
1.2.1 Conceito e gerações históricas dos direitos fundamentais.....	19
1.2.2 Direitos fundamentais na Constituição de 1988	26
1.3 O DIREITO FUNDAMENTAL DA SEGURANÇA JURÍDICA	28
1.3.1 Aspectos introdutórios da Segurança jurídica	28
1.3.2 A segurança jurídica como fato, valor e como norma-princípio.....	33
1.3.2.1 O princípio da segurança jurídica.....	35
1.3.3 O direito fundamental à segurança jurídica e a proteção da propriedade....	36
1.4 SISTEMA REGISTRAL COMO GARANTIA DE SEGURANÇA JURÍDICA.....	42
1.4.1 Segurança jurídica estática e dinâmica pelo sistema registral	45
CAPÍTULO 02: SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO	50
2.1 ASPECTOS INTRODUTÓRIOS	50
2.2 O REGISTRO DE IMÓVEIS	52
2.2.1 Conceituação e objeto	52
2.2.2 Os sistemas de registro de imóveis	53
2.2.2.1 Registro de documentos.....	54
2.2.2.2 Registro de direitos.....	56
2.3 O MODELO BRASILEIRO E SEUS ASPECTOS ESTRUTURANTES.....	59
2.3.1 Visão Histórica do Registro de Imóveis no Brasil	61
2.3.2 Aspectos estruturantes que ensejam segurança jurídica	73
2.3.2.1 Da segurança jurídica.....	74
2.3.2.2 Publicidade registral	75

2.3.2.3 Qualificação registral	77
2.3.2.4 Demais princípios que regem a atividade registral	79
2.3.2.5 A atividade registral e o avanço tecnológico	87
2.4 GARANTIA DE SEGURANÇA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS	90

CAPÍTULO 03: IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA O CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E O DESENVOLVIMENTO NACIONAL

3.1.1 DIREITO DE PROPRIEDADE E O CRESCIMENTO ECONÔMICO	92
3.1.2 Aspectos introdutórios	92
3.1.3 Instituições Econômicas	96
3.1.3.1 Assimetria de informações	98
3.1.3.2 O Registro de Imóveis como Instituição	103
3.2 IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA O CRESCIMENTO ECONÔMICO.....	103
3.2.1 Informações ambientais no registro de imóveis e seu valor jurídico para o desenvolvimento nacional sustentável	109
3.2.1.1 O pioneirismo da Espanha na função socioambiental registral	113
3.3 O REGISTRO DE IMÓVEIS E OS INDICADORES ESTATÍSTICOS	118

CONSIDERAÇÕES FINAIS.....123

REFERÊNCIA DAS FONTES CITADAS.....132

RESUMO

A presente Dissertação está inserida na área de concentração “Fundamentos do Direito Positivo” e na linha de pesquisa “Constitucionalismo e produção do direito”, e no Projeto de Pesquisa “Democracia e Estado no Século XXI: Transnacionalidade e Assimetria”, do Programa de Pós-Graduação *stricto sensu* em Ciência Jurídica da UNIVALI. O objetivo institucional é obtenção do título de Mestre em Ciência Jurídica pela Univali, com dupla titulação com o Máster en Derecho Ambiental y de La Sostenibilidad da Universidad de Alicante. Tem como objetivo geral analisar o Registro de Imóveis como garantidor do direito fundamental da segurança jurídica; ao reduzir a assimetria informacional ao clarificar os direitos competentes a cada ator econômico, bem como a legalidade do bem negociado, enquanto reduz os custos de transação, que afastam a consagração do desenvolvimento no mercado imobiliário. Para alcançá-lo, foram traçados os objetivos específicos que contemplam os capítulos 1, 2 e 3, que tratam respectivamente do estudo da segurança jurídica enquanto direito fundamental e sua garantia pelo sistema registral; apresentação da instituição do sistema registral imobiliário e como proporcionar a garantia para as transações imobiliárias; análise da importância do registro de imóveis para o crescimento do mercado imobiliário e a consequente contribuição ao desenvolvimento nacional. Nas considerações finais, restou demonstrado que o direito à segurança jurídica desempenha um papel crucial na estabilização das relações sociais, garantindo a confiança dos cidadãos no ambiente regulado, proporcionando estabilidade ao mercado. A existência de instituições como o registro imobiliário que garantam de modo eficiente e seguro as transações jurídicas é premissa inafastável para o funcionamento da vida econômica. Assim, a segurança jurídica promovida no campo imobiliário pelo sistema registral possui contribuição direta no desenvolvimento nacional sustentável. A pesquisa está envolta aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS, da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas - ONU, como aqueles que tratam: erradicação da pobreza; oferecimento de água potável e saneamento; cidades e comunidades sustentáveis; e desenvolvimento da indústria, inovação e infraestrutura; desenvolvimento de instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis. O trabalho utilizou os Métodos Indutivos e Cartesiano e a base lógica indutiva no Relatório dos Resultados, bem como na pesquisa as Técnicas do Referente, da Categoria, do Conceito Operacional e da Pesquisa Bibliográfica.

Palavras-chave: Assimetria Informacional; Crescimento Econômico; Constitucionalismo; Direitos Fundamentais; Desenvolvimento Nacional; Segurança Jurídica; Sistema Registral Imobiliário.

RESUMEN

La presente Disertación se encuentra inserta en el área de concentración "Fundamentos del Derecho Positivo" y en la línea de investigación "Constitucionalismo y producción del derecho", y en el Proyecto de Investigación "Democracia y Estado en el siglo XXI: transnacionalidad y asimetría", del Programa de Posgrado stricto sensu en Ciencia Jurídica de la UNIVALI. El objetivo institucional es la obtención del título de Máster en Ciencia Jurídica por la Univali, con doble titulación con el Máster en Derecho Ambiental y de la Sostenibilidad de la Universidad de Alicante. Tiene como objetivo general analizar el Registro de Inmuebles como garante del derecho fundamental a la seguridad jurídica; al reducir la asimetría informacional al clarificar los derechos competentes a cada actor económico, así como la legalidad del bien negociado, al mismo tiempo que reduce los costos de transacción, que alejan la consagración del desarrollo en el mercado inmobiliario. Para alcanzarlo, se trazaron los objetivos específicos que contemplan los capítulos 1, 2 y 3, que tratan respectivamente del estudio de la seguridad jurídica como derecho fundamental y su garantía por el sistema registral; presentación de la institución del sistema registral inmobiliario y cómo proporcionar la garantía para las transacciones inmobiliarias; análisis de la importancia del registro de inmuebles para el crecimiento del mercado inmobiliario y la consecuente contribución al desarrollo nacional. En las consideraciones finales, quedó demostrado que el derecho a la seguridad jurídica juega un papel crucial en la estabilización de las relaciones sociales, garantizando la confianza de los ciudadanos en el ambiente regulado, proporcionando estabilidad al mercado. La existencia de instituciones como el registro inmobiliario que garanticen de forma eficiente y segura las transacciones jurídicas es premisa ineludible para el funcionamiento de la vida económica. Así, la seguridad jurídica promovida en el ámbito inmobiliario por el sistema registral tiene una contribución directa al desarrollo nacional sostenible. La investigación está enfocada en los Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS, de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas – ONU, como aquellos que abordan: erradicar la pobreza; suministro de agua potable y saneamiento; ciudades y comunidades sostenibles; y desarrollo de la industria, la innovación y la infraestructura; desarrollo de instituciones eficaces, responsables y transparentes en todos los niveles. El trabajo utilizó los Métodos Inductivo y Cartesiano y la base lógica inductiva en el Informe de Resultados, así como el Referente, Categoría, Concepto Operacional y Técnicas de Investigación Bibliográfica en la investigación.

Palabras clave: Asimetría Informacional; Crecimiento económico; Constitucionalismo; Derechos Fundamentales; Desarrollo nacional; Seguridad jurídica; Sistema de Registro de Bienes Raíces.

INTRODUÇÃO

A presente Dissertação tem por objetivo geral analisar a possibilidade de o Registro de Imóveis ser o principal garantidor do direito fundamental da segurança jurídica, capaz de contribuir para a redução de assimetria informativa e para o crescimento econômico do país.

O problema que motiva a realização deste trabalho de pesquisa é cristalizado a partir da percepção popular de que a devida formalização transacional da propriedade é dispensável – e vista como custo transacional ao invés de dispositivo para estabilidade e segurança da propriedade.

Desta forma, o que se visa elucidar é a segurança das transações imobiliárias, através do registro de imóveis, sua relevância para o desenvolvimento de um país em oposição a ser considerado instituto desnecessário.

Assim, buscou-se, como problema de pesquisa, responder se pode o registro de imóveis reduzir incertezas e inseguranças dos negócios imobiliários, combater a assimetria de informações e contribuir para o crescimento econômico do País?

A pesquisa está inserida na área de Fundamentos do direito positivo e na linha de pesquisa Constitucionalismo e produção do direito, e no Projeto de Pesquisa “Democracia e Estado no Século XXI: Transnacionalidade e Assimetria”, do Programa de Pós-Graduação *stricto sensu* em Ciência Jurídica da UNIVALI, pois o estudo defende a importância da segurança jurídica proporcionada pelo sistema registral nas transações imobiliárias como um direito fundamental e princípio essencial do Estado de Direito. Destaca-se o papel crucial desempenhado pela segurança jurídica na estabilização das relações sociais, na promoção da confiança dos cidadãos no ambiente regulado, na garantia da estabilidade do mercado e na assecuração da fluidez das questões legais.

O objetivo institucional da presente Dissertação é a obtenção do título de Mestre em Ciência Jurídica pelo Curso de Mestrado Acadêmico em Ciência Jurídica – CMCJ vinculado ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica – CPCJ - da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI em dupla titulação com o Máster en Derecho Ambiental y de La Sostenibilidad da Universidad de Alicante.

Para a pesquisa foram levantadas as seguintes hipóteses: a) assimetria de informação nas transações imobiliárias gera insegurança jurídica suficiente a repelir eficiente alocação de capital dos agentes econômicos no mercado imobiliário; b) o registro de imóveis, através da segurança jurídica que proporciona, gera confiança nas relações particulares, estimula o mercado, e acolhe as partes ao enaltecer *fumus boni iuris*; e c) a segurança jurídica tutelada pelo registro de imóveis poupa do erário e do poder jurídico, essenciais à distribuição da riqueza no país.

Os resultados do trabalho de exame das hipóteses estão expostos na presente dissertação, de forma sintetizada, por objetivos específicos apresentados como segue.

No Capítulo 1, cujo objetivo específico é analisar a segurança jurídica enquanto direito fundamental, inicia-se apresentando-a como valor essencial, sendo a própria razão de ser da Constituição Federal. O princípio da segurança jurídica está presente como um direito fundamental para uma ordem jurídica segura, garantindo os direitos e liberdades protegidos e assegurando sua efetividade.

A segurança jurídica é apresentada como indispensável esteio ao comportamento jurídico cujos efeitos contribuem para promover estados ideais de cognoscibilidade, confiabilidade e calculabilidade do Direito.

A busca por ela faz parte das relações jurídicas na sociedade capitalista, especialmente nas interações entre os agentes econômicos. Dentre outras finalidades, destaca-se a garantia do adequado funcionamento do sistema econômico. É nesse contexto que se segue o estudo do papel do registro de

imóveis como uma ferramenta capaz de garantir a efetividade do direito fundamental de propriedade.

No Capítulo 2 são analisados outros objetivos específicos, no sentido de apresentar o sistema registral imobiliário, delimitando seu conceito, objeto e os tipos de sistemas existentes no mundo, além de apresentar o modelo utilizado no Brasil. Também são abordados os aspectos que tornam o modelo brasileiro um valioso e tradicional dispositivo, apto a garantir segurança das transações imobiliárias.

Desta forma, a higidez no registro de propriedade é fundamental ao desenvolvimento de uma economia de mercado funcional: confere segurança jurídica das relações, reduz custos transacionais e proporciona um mecanismo de baixo custo para resolver eventuais disputas sobre bens. Nesse sentido, o Registro de Imóveis se posta como guardião da propriedade, ao desempenhar função social fulcral à segurança jurídica. Garante à sociedade o modelo ideal para transparência das transações imobiliárias, além de velocidade típica de sua atuação para a devida proteção do direito de propriedade.

O Capítulo 3 dedica-se ao objetivo específico de investigar a importância do registro de imóveis para o crescimento econômico através do florescimento do mercado imobiliário, enquanto explora o conceito de assimetria informacional nas instituições econômicas bem como a figura do registro de imóveis nas vestes de instituição garantidora do bom funcionamento do mercado.

Outrossim, é elucidada a viabilidade de que o Registro de Imóveis, ao conferir oficialização dos bens imóveis como ativos econômicos, e ao reduzir os custos de transação no mercado imobiliário, seja considerado agente do desenvolvimento nacional, somado a isso seu ideal posicionamento para a fiscalização da sustentabilidade ambiental, faz com que seja órgão garantidor dos direitos fundamentais e protetor do desenvolvimento econômico sustentável, se inspirado no modelo espanhol.

Há vinculação da pesquisa aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS (Agenda 2030) da Organização das Nações Unidas - ONU, em

especial os objetivos 1 no que tange erradicação da pobreza; o ODS 6 relacionado ao oferecimento de água potável e saneamento; O ODS 9 no que diz respeito ao desenvolvimento da indústria, inovação e infraestrutura: visto que o sistema registral oferece a segurança jurídica para perdurar o investimento e evolução dos ambientes industriais que favoreçam a produção e proteção do meio ambiente em seu meio aéreo e de lençóis freáticos; ODS 11 que trata das cidades e comunidades sustentáveis: uma vez que a disseminação do sistema registral oferece insumos para o conhecimento da disponibilidade de escolarização, saúde e segurança (competências da esfera pública em sua maior parte) e assim assegurar o equilibrado serviço aos cidadãos; e o ODS 16 que tem como diretriz central promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis.

Não há conflitos de interesses evidenciados nesta dissertação e destaca-se que o resultado da pesquisa foi muito mais relevante pois, durante o seu desenvolvimento, no período de abril de junho de 2023, foram realizadas atividades acadêmicas na Universidad de Alicante, na Espanha, no programa de Máster en Derecho Ambiental y de la Sostenibilidad. A experiência foi fundamental para enriquecer a presente pesquisa, evidenciando que o registro de imóveis, além da publicidade que gera, é capaz de contribuir com a divulgação das informações ambientais e, por conseguinte, para o desenvolvimento sustentável do país.

O presente Relatório de Pesquisa se encerra com as Considerações Finais, nas quais são apresentados aspectos destacados da Dissertação, seguidos de estimulação à continuidade dos estudos e das reflexões sobre o aprimoramento do instituto do registro de imóveis como ferramenta aliada ao crescimento econômico.

Quanto à Metodologia empregada, registra-se que, na Fase de Investigação⁸ foi utilizado o Método Indutivo⁹, na Fase de Tratamento de Dados o

⁸ “(...) 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.

⁹ “(...) pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma

Método Cartesiano¹⁰, e, o Relatório dos Resultados expresso na presente Monografia é composto na base lógica indutiva.

Nas diversas fases da Pesquisa, foram acionadas as Técnicas do Referente¹¹, da Categoria¹², do Conceito Operacional¹³ e da Pesquisa Bibliográfica¹⁴.

percepção ou conclusão geral (...). PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. p. 114.

¹⁰ 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.

¹¹ “(...) explicitação prévia do(s) motivo(s), do(s) objetivo(s) e do produto desejado, delimitando o alcance temático e de abordagem para a atividade intelectual, especialmente para uma pesquisa.” PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. p. 69.

¹² “(...) palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou à expressão de uma ideia.” PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. p. 41.

¹³ “(...) uma definição para uma palavra ou expressão, com o desejo de que tal definição seja aceita para os efeitos das ideias que expomos (...)”. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. p. 58.

¹⁴ “Técnica de investigação em livros, repertórios jurisprudenciais e coletâneas legais”. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. p. 217.

Capítulo 1

O DIREITO FUNDAMENTAL DA SEGURANÇA JURÍDICA E A EFETIVIDADE PELO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO

1.1 ASPECTOS INTRODUTÓRIOS

O presente capítulo defenderá a segurança jurídica enquanto direito fundamental, para isso será presente o conceito e as gerações históricas dos direitos fundamentais, a apresentação dos direitos fundamentais na Constituição de 1988, com enfoque no direito da segurança jurídica. Ainda, será realizada sua apresentação na vertente fato, valor e como norma-princípio, bem como sua proteção ao direito de propriedade partir do sistema registral.

1.2 DIREITOS FUNDAMENTAIS

1.2.1 Conceito e gerações históricas dos direitos fundamentais

Os direitos fundamentais são considerados conquistas históricas da humanidade, são possíveis a partir de acontecimentos marcantes que levaram a uma mudança na estrutura da sociedade e na mentalidade do ser humano. A busca pelos direitos fundamentais nada mais é do que a luta pela dignidade humana¹⁵.

A dignidade da pessoa humana corresponde à qualidade intrínseca e distintiva de cada ser humano, que o torna merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade. Isso implica em um conjunto complexo de direitos e deveres fundamentais que assegurem a proteção da pessoa contra qualquer ato degradante e desumano, bem como garantam as condições mínimas para uma vida saudável. Além disso, busca promover a participação ativa

¹⁵ GARCIA, Marcos Leite; MELO, Osvaldo Ferreira de. Reflexões sobre o conceito de direitos fundamentais. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.4, n.2, 2 quadrimestre de 2009. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica-ISSN 1980-7791. Acesso em 17 jul. de 2023.

e corresponsável na condução da própria existência e na vida em comunhão com os demais seres humanos¹⁶.

Assim, os direitos fundamentais são definidos como aqueles direitos reconhecidos ou outorgados e protegidos pelo direito constitucional interno de cada Estado que possuem como titulares os seres humanos que podem ser representados por entes coletivos (grupos, povos, nações, Estado)¹⁷.

Neste contexto, podemos caracterizar os direitos fundamentais como um conjunto de liberdades e direitos institucionalmente reconhecidos e garantidos pelo direito positivo de um Estado para assegurar a dignidade humana¹⁸.

Perez Luño ensina que

[...] los derechos fundamentales son los garantizados constitucionalmente a los ciudadanos, en cuanto miembros de un determinado Estado, los derechos humanos se refieren a los formulados también positivamente en los textos constitucionales com validez general para todos los hombres y sin hallarse, por tanto, reducidos a un determinado grupo de personas¹⁹.

É indiscutível a importância dos direitos fundamentais no contexto do Direito atual visto que todos os vetores que regem o sistema de normas são valores de direitos fundamentais²⁰.

¹⁶ SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais**. 2 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2002, p. 60

¹⁷ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. 13 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2018, p. 27-30.

¹⁸ KUNRATH, Yasmine Coelho. **Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral**. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017, p. 33, Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20\(Yasmine\).pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20(Yasmine).pdf). Acesso em: 20 jul. 2023.

¹⁹ PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **Los Derechos Fundamentales**. 8 ed. Madrid: Editorial Tecno, 2004. p. 44

²⁰ GARCIA, Marcos Leite; MELO, Osvaldo Ferreira de. Reflexões sobre o conceito de direitos fundamentais. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.4, n.2, 2 quadrimestre de 2009. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica-ISSN-1980-7791. Acesso em 17 jul. de 2023.

Carl Schmitt²¹, trata os direitos fundamentais como direitos do homem livre e isolado, direitos que possui em face do Estado. Segundo Hesse²², os direitos fundamentais almejam criar e manter os pressupostos elementares de uma vida na liberdade e na dignidade humana. Assim, define de forma mais restrita os direitos fundamentais como “aqueles direitos que o direito vigente qualifica como tais”²³.

Los derechos fundamentales constituyen la principal garantía con que cuentan los ciudadanos de un Estado de Derecho de que el sistema jurídico y político en su conjunto se orientará hacia el respeto y la promoción de la persona humana [...]”²⁴.

Assim, pode-se afirmar que os direitos fundamentais se apresentam na normativa constitucional de um Estado, como um conjunto de valores objetivos básicos, como o marco de proteção das situações jurídicas subjetivas²⁵.

Ingo Wolfgang Sarlet²⁶ apoiado no conceito de Robert Alexy defende que os direitos fundamentais são

[...] todas aquelas posições jurídicas concernentes às pessoas, que, do ponto de vista do direito constitucional positivo, foram, por seu conteúdo e importância (fundamentalidade em sentido material), integradas ao texto da Constituição e, portanto, retiradas da esfera de disponibilidade dos poderes constituídos (fundamentalidade formal), bem como as que, por seu conteúdo e significado, possam lhes ser equiparados, agregando-se à Constituição material, tendo, ou não, assento na Constituição formal [...]

²¹ SCHMITT, Carl. *Verfassungslehre*. p. 163/173 *apud* BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 561.

²² HESSE, Konrad. *Grundrechte* *apud* BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 560.

²³ HESSE, Konrad. *Grundzüge des Verfassungsrechts der Bundesrepublik Deutschland*. *apud* BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 560.

²⁴ PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **Los Derechos Fundamentales**. 8 ed. Madrid: Editorial Tecno, 2004. p. 20

²⁵ PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **Los Derechos Fundamentales**. 8 ed. Madrid: Editorial Tecno, 2004, p. 20

²⁶ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. 13 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2018, p. 78.

Os direitos fundamentais são caracterizados por dois critérios formais, de acordo com Carl Schmitt: o primeiro é aquele que define direito fundamental, todo aquele direito ou garantia nomeado e especificado no instrumento constitucional. O segundo estabelece como direito fundamental aquele direito que recebe da Constituição um grau mais elevado de garantia ou de segurança; ou são imutáveis ou a mudança é dificultosa²⁷.

Do ponto de vista material, Schmitt defende que cada Estado tem seus direitos fundamentais específicos, visto que eles variam, de acordo com a ideologia, a modalidade de Estado, a espécie de valores e princípios que a Constituição consagra²⁸.

De acordo com Dworkin²⁹, “a constituição funde questões jurídicas e morais, fazendo com que a validade de uma lei dependa da resposta a problemas morais complexos”. Assim, cristalino que o Direito é um sistema aberto de valores. A Constituição, é um conjunto de princípios e regras, proposta para reconhecer nos valores uma dimensão suprapositiva³⁰.

Os direitos fundamentais desempenham um papel central, visto que a Constituição passa a ser tida como um “sistema aberto de aberto de princípios e regras, permeável a valores jurídicos supra positivos”³¹.

Esses direitos são conquistas históricas da humanidade, foram possíveis após muitos acontecimentos marcantes que mudaram a estrutura da sociedade e mentalidade do ser humano. Gregorio Paces-Barba, entende que os direitos fundamentais são um conceito histórico do mundo moderno que surge progressivamente a partir do trânsito à modernidade³².

²⁷ HESSE, Konrad. *Verfassungslehre*. *apud* BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 561.

²⁸ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 561.

²⁹ DWORKIN, Ronald. **Levando os direitos a sério**. 3. ed. São Paulo: Ed. Martins Fontes, 2010, p. 285

³⁰ BARROSO, Luís Roberto. **Interpretação e aplicação da Constituição**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 334

³¹ BARROSO, Luís Roberto. **Interpretação e aplicação da Constituição**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 334

³² PECES-BARBA, Gregório. *apud* GARCIA, Marcos Leite; MELO, Osvaldo Ferreira de. Reflexões sobre o conceito de direitos fundamentais. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-

Os direitos fundamentais estão classificados como um fenômeno que acompanha a evolução da sociedade, das novas tecnologias, e as novas necessidades de positividade para proteção da dignidade humana, a liberdade, a igualdade e solidariedade, não é possível afirmar que se trata de um conceito estático, imutável ou absoluto³³.

Pérez Luño³⁴ ensina que: “[...] uma sociedade livre e democrática deverá mostrar-se sempre sensível e aberta ao aparecimento de novas necessidades, que fundamentem novos direitos”.

Na doutrina os direitos fundamentais são divididos em gerações, que podem variar de acordo com o autor, podem ser três, quatro ou até cinco. Paulo Bonavides, por exemplo, ensina que, os direitos fundamentais passaram na ordem institucional a manifestar-se em três gerações sucessivas que traduzem um processo cumulativo e qualitativo. A saber, direito da liberdade, da igualdade e da fraternidade³⁵. Essa linha foi apresentada por Karel Vasak³⁶, complementada por Norberto Bobbio³⁷ e atualmente desenvolvida por Antonio-Enrique Pérez Luño³⁸.

Os direitos da primeira geração são os direitos da liberdade, os primeiros a constarem do instrumento normativo constitucional, a saber, os direitos civis e políticos, que em grande parte correspondem, por um prisma histórico, àquela fase inaugural do constitucionalismo do Ocidente³⁹.

Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.4, n.2, 2 quadrimestre de 2009. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica-ISSN-1980-7791. Acesso em 17 jul. de 2023.

³³ GARCIA, Marcos Leite; MELO, Osvaldo Ferreira de. Reflexões sobre o conceito de direitos fundamentais. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.4, n.2, 2 quadrimestre de 2009. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica-ISSN-1980-7791. Acesso em 17 jul. de 2023.

³⁴ PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **La tercera geración de los Derechos Humanos**. 1 ed. Madrid: Aranzadi, 2006, p. 42-43

³⁵ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 563.

³⁶ GARCIA, Marcos Leite; MELO, Osvaldo Ferreira de. Reflexões sobre o conceito de direitos fundamentais. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.4, n.2, 2 quadrimestre de 2009. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica-ISSN-1980-7791. Acesso em 17 jul. de 2023.

³⁷ BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Campus, 1992, p. 5-7

³⁸ PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **La tercera geración de los Derechos Humanos**. 1 ed. Madrid: Aranzadi, 2006, p. 25-48.

³⁹ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 563.

Assim, os direitos da liberdade têm por titular o indivíduo, são oponíveis ao Estado, são entendidos como faculdades ou atributos da pessoa e ostentam uma subjetividade que é sua característica principal. Esses direitos valorizam primeiro o homem-singular, o homem das liberdades abstratas. São direitos de resistência ou de oposição perante o Estado⁴⁰.

Os direitos fundamentais de segunda geração, são os direitos sociais, culturais e econômicos bem como os direitos coletivos ou de coletividade, tem origem do princípio da igualdade⁴¹. Nessa linha, os direitos sociais

[...] fizeram nascer a consciência de que tão importante quanto salvaguardar o indivíduo, conforme ocorreria na concepção clássica dos direitos da liberdade, era proteger a instituição, uma realidade social muito mais rica e aberta à participação criativa e à valorização da personalidade que o quadro tradicional da solidão individualista, onde se formara o culto liberal do homem abstrato e insulado, sem a densidade dos valores existenciais, aqueles que unicamente o social proporciona em toda a plenitude⁴².

Os direitos de terceira geração, direitos da fraternidade, tornaram-se cristalinos no fim do século XX, definidos não mais como direitos que se destinam especificamente à proteção dos interesses de um indivíduo, de um grupo ou de um determinado Estado, mas sim como destino o gênero humano. Exemplo desses direitos são: o direito ao desenvolvimento, o direito à paz, o direito ao meio ambiente, o direito à propriedade sobre o patrimônio comum da humanidade e o direito à comunicação⁴³.

Com a influência da globalização, Paulo Bonavides defende a existência da quarta geração de direitos fundamentais. De acordo com o autor, podemos incluir o direito à democracia, o direito à informação e o direito ao pluralismo nesse grupo. Esses direitos são responsáveis por garantir a

⁴⁰ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 563-564.

⁴¹ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 564

⁴² BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 565

⁴³ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 569

universalização do mundo no futuro, promovendo uma convivência harmoniosa entre diferentes Estados⁴⁴.

Porém, alguns autores entendem que o constitucionalismo recente define como direitos de quarta dimensão “os avanços alcançados pela ciência nas áreas da informática – espaços virtuais, comunicações via internet etc. – e da manipulação genética – clonagem, reprodução assistida, transgênicos etc”⁴⁵.

Paulo Bonavides defende a quinta geração dos direitos fundamentais, que é o direito a paz, concebido literalmente qual direito imanente à vida, sendo condição indispensável ao progresso de todas as nações⁴⁶.

No que diz respeito às primeiras, segundas e terceiras dimensões/gerações dos direitos humanos fundamentais, percebe-se um certo consenso na literatura. No entanto, quando se trata de uma quarta ou até mesmo uma quinta dimensão de direitos fundamentais, não se pode considerar que estejam devidamente reconhecidos no âmbito jurídico nacional e internacional. Eles são vistos como uma esperança legítima e saudável em relação a um futuro melhor para a humanidade. No entanto, o que se pode afirmar é que os direitos fundamentais, independentemente da dimensão, giram em torno dos valores da vida, liberdade, igualdade e fraternidade, todos fundamentados no princípio basilar da dignidade da pessoa humana⁴⁷.

⁴⁴ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 571

⁴⁵ CRUZ, Paulo Márcio; SALLES, Alice Francisco da Cruz. Considerações sobre os Direitos Fundamentais sociais prestacionais e a sua concretização pelo poder judiciário. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.6, n.3, 3º quadrimestre de 2011. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica. Acesso em 23 jan de 2024.

⁴⁶ BONAVIDES, Paulo. A quinta geração de Direitos Fundamentais. **Revista Direitos Fundamentais e Justiça**, ano 2, n. 3, p. 82 e ss. Disponível em: <https://dfj.emnuvens.com.br/dfj/article/view/534/127>. Acesso em 18 jul. de 2023.

⁴⁷ CRUZ, Paulo Márcio; SALLES, Alice Francisco da Cruz. Considerações sobre os Direitos Fundamentais sociais prestacionais e a sua concretização pelo poder judiciário. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.6, n.3, 3º quadrimestre de 2011. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica. Acesso em 23 jan de 2024.

1.2.2 Direitos fundamentais na Constituição de 1988

A Constituição da República Federativa do Brasil - CF, ao destacar os valores mais significativos para a vida do país, escolheu a Dignidade da Pessoa Humana como princípio central: o ser humano é o elemento mais valioso e protegido pela ordem constitucional. Com o objetivo de consagrar plenamente o princípio da Dignidade da Pessoa Humana, a Constituição brasileira estabeleceu um extenso conjunto de Direitos Fundamentais⁴⁸.

Os direitos fundamentais estabelecidos na Constituição Federal de 1988 contemplam direitos fundamentais das diversas dimensões, estando de acordo com a Declaração Universal 1948, bem como com os principais pactos internacionais sobre direitos Humanos. Além dos direitos formalmente estabelecidos, o artigo 5º, parágrafo 2º da Constituição Federal vigente prevê outros direitos materialmente fundamentais que podem estar positivados em outras partes do texto constitucional, em tratados internacionais ou até mesmo os direitos fundamentais não escritos, implícitos nas normas do catálogo⁴⁹.

A fundamentalidade formal encontra-se ligada ao direito constitucional positivo e resulta dos seguintes aspectos, devidamente adaptados ao nosso direito constitucional pátrio: a) como parte integrante da Constituição escrita, os direitos fundamentais situam-se no ápice de todo o ordenamento jurídico, de tal sorte que - nesse sentido - se cuida de direitos de natureza supralegal; b) na qualidade de normas constitucionais, encontram-se submetidos aos limites formais (procedimento agravado) e materiais (cláusulas pétreas) da reforma constitucional (art. 60 da CF), cuidando-se, portanto (pelo menos num certo sentido) e, de direitos pétreos, muito embora se possa controverter a respeito dos limites da proteção outorgada pelo Constituinte, o que será objeto de análise na parte final desta obra; c) por derradeiro, cuida-se de

⁴⁸ KUNRATH, Yasmine Coelho. **Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral**. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017. p. 26-31. Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20\(Yasmine\).pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20(Yasmine).pdf). Acesso em: 20 jul. 2023.

⁴⁹ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. 13 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2018, p. 33-72.

normas diretamente aplicáveis e que vinculam de forma imediata as entidades públicas e privadas (art. 5º, § 1º, da CF). A fundamentalidade material, por sua vez, decorre da circunstância de serem os direitos fundamentais elemento constitutivo da Constituição material, contendo decisões fundamentais sobre a estrutura básica do Estado e da sociedade⁵⁰.

Assim, os direitos fundamentais em sentido formal são definidos como aquelas posições jurídicas da pessoa que por decisão expressa do Legislador-Constituinte foram consagradas na Carta Magna. Já os direitos em sentido material são aqueles que se encontram fora do catálogo, porém são equiparados aos formais. Dentre esses direitos fundamentais que não estão explícitos, a doutrina destaca o direito a identidade genética da pessoa humana, o direito à identidade pessoal, as garantias do sigilo fiscal e bancário etc.⁵¹.

Os direitos positivados, ou seja, os formais, além de alguns dispersos no texto constitucional, grande parte deles está estabelecida no título II da Constituição de 1988 e outros previstos em tratados internacionais sobre direitos humanos acolhidos pelo ordenamento brasileiro⁵².

Como já visto até aqui, a Constituição confere, a toda e qualquer pessoa, vários direitos fundamentais, irrenunciáveis e imprescritíveis, relativos à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. Os direitos em questão são direitos subjetivos, responsáveis pela criação de situações jurídicas ativas, que são oponíveis ao Estado e a qualquer pessoa⁵³.

⁵⁰ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais**: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 13 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2018, p. 75-76.

⁵¹ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais**: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 13 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2018, p. 41.

⁵² KUNRATH, Yasmine Coelho. **Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral**. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017. p. 26-31. Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20\(Yasmine\).pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20(Yasmine).pdf). Acesso em: 20 jul. 2023.

⁵³ CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2014, p. 453

Para a pesquisa em questão, primordial destacar o direito à Segurança Jurídica, dentre todos os Direitos Fundamentais efetivamente assegurados em nosso ordenamento jurídico, o qual será abordado no item a seguir.

1.3 O DIREITO FUNDAMENTAL DA SEGURANÇA JURÍDICA

Antes de adentrarmos no aspecto da segurança jurídica como direito fundamental, ou seja, como pilar da garantia da dignidade humana, primordial tecermos esclarecimentos basilares sobre a segurança.

1.3.1 Aspectos introdutórios da Segurança jurídica

Há várias hipóteses possíveis para exemplificar a “segurança”, a afirmação “estar seguro” pode significar que o homem está protegido de algo ou até de alguém que represente uma ameaça à sua incolumidade física ou psíquica.

Podemos afirmar que segurança transmite a ausência de medo. Conforme cita Voltaire⁵⁴, habitamos um pequeno globo, que nada mais é do que um ponto perdido pelo espaço em meio a tantos outros globos, em tamanha imensidão: a segurança do indivíduo é estendida à toda a humanidade, pois somos todos dependentes dos mesmos insumos para sobrevivência. Ainda, utiliza-se a palavra “segurança” para ilustrar um estado de liberdade diante do medo e da ansiedade. Ou ainda, pode-se atrelar a segurança ao estado de confiança, ou até mesmo um estado de proteção de bens individuais ou coletivos, como a vida, a saúde, a liberdade, ou a propriedade, nessa acepção, a segurança é afastamento de ameaças à paz das pessoas.⁵⁵

Segurança é tanto um sentimento quanto um estado. O sentimento de segurança está relacionado à situação subjetiva em que a pessoa se encontra, ou seja, sentir-se a salvo. Já o estado de segurança refere-se a estar efetivamente protegido, cercado por fatores que geram tal sensação de tranquilidade⁵⁶.

⁵⁴ VOLTAIRE, François-Marie Arouet. **Traité sur la Tolérance**. France: Gallimard, 1975, p. 111

⁵⁵ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 119-122.

⁵⁶ KUNRATH, Yasmine Coelho. **Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral**. Dissertação submetida ao Curso

Porém, todas essas hipóteses, não estão examinando a segurança jurídica propriamente dita, estão tratando de segurança na acepção de confiança. A segurança jurídica só se faz presente quando a dimensão individual é ultrapassada e a dimensão axiológica social é atingida.⁵⁷ Ávila⁵⁸ ensina que:

[...] segurança jurídica representa, pois, a segurança como fenômeno valorativo intersubjetivável vinculado ao Direito de uma dada sociedade, quer como valor, quer como norma, tendo o jurídico como seu objeto ou como seu instrumento.

Por esse motivo, é importante a distinção entre segurança não-jurídica e o conceito de segurança jurídica. Alguém pode estar seguro, enquanto privado de ameaças físicas exteriores, porém inseguro juridicamente.⁵⁹

Para conduzir, planificar e conformar autônoma e responsabilmente a sua vida o homem necessita de segurança, desta maneira, a segurança jurídica é considerada elemento constitutivo do Estado de direito.⁶⁰

A segurança jurídica pode ser considerada uma condição estrutural de qualquer ordenamento jurídico, pois, o ordenamento jurídico privado de certeza não poderá, por definição, ser considerado jurídico.⁶¹ Bobbio, defende que a segurança jurídica é um elemento intrínseco do Direito, está destinado a afastar o arbítrio e a garantir a igualdade, não sendo possível imaginar um ordenamento jurídico sem que exista uma garantia mínima de segurança.⁶²

de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017, p. 49. Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20\(Yasmine\).pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20(Yasmine).pdf). Acesso em: 20 jul. 2023.

⁵⁷ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 122

⁵⁸ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 122

⁵⁹ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 122

⁶⁰ CANOTILHO, Joaquim José Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 7 ed. Coimbra: Edições Almedina, 2000, p. 257

⁶¹ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 122

⁶² BOBBIO, Norberto. La certeza del Diritto è un mito? *Revista Internazionale di Filosofia del Diritto* 28, p. 150-151, 1951 *apud* ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 124.

Recaséns Siches, afirma que a segurança jurídica é uma qualidade sem a qual não poderia haver Direito de nenhuma espécie, nem bom nem mau.⁶³

Desde a Declaração dos Direitos Humanos de 1948, o direito fundamental à segurança tem sido reconhecido nos principais documentos internacionais e em número significativo de Constituições, incluindo a nossa Constituição Federal de 1988. A mencionada Constituição incluiu a segurança como valor fundamental em seu Preâmbulo e a consagrou no rol dos direitos invioláveis no caput do artigo 5º, ao lado dos direitos à vida, liberdade, igualdade e propriedade⁶⁴.

Nesse sentido, Canotilho⁶⁵ ensina que a segurança jurídica está ligada a elementos objetivos da ordem jurídica, ou seja, garantia de estabilidade jurídica, segurança de orientação e realização do direito. A segurança jurídica é considerada um princípio em sentido amplo, pois abrange a ideia de proteção e confiança, assim:

[...] o indivíduo tem do direito poder confiar em que aos seus atos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições ou relações jurídicas alicerçados em normas jurídicas vigentes e válidas por esses atos jurídicos deixado pelas autoridades com base nessas normas se ligam os efeitos jurídicos previstos e prescritos no ordenamento jurídico⁶⁶.

A segurança jurídica determina “a proteção de um ideal de coisas cuja realização depende de comportamentos, muito dos quais já previstos expressamente”⁶⁷.

⁶³ SICHES, L. Recaséns. *Tratado general de Filosofia del Derecho*. Mexico: Porrúa, 1961, p. 224, *apud* ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 125.

⁶⁴ SARLET, Ingo Wolfgang. A Eficácia do Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Dignidade da Pessoa Humana, Direitos Fundamentais e proibição de retrocesso social no direito constitucional brasileiro. **Revista Páginas de Direito**, Porto Alegre, ano 6, no 371. 17 de janeiro de 2006. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/31256>. Acesso em 21 ago. de 2023.

⁶⁵ CANOTILHO, Joaquim José Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 7 ed. Coimbra: Edições Almedina, 2000, p. 257

⁶⁶ CANOTILHO, Joaquim José Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 7 ed. Coimbra: Edições Almedina, 2000, p. 257

⁶⁷ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 268.

Desta forma, Humberto Ávila⁶⁸, conceitua a segurança jurídica:

[...] uma norma-princípio que exige, dos Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário, a adoção de comportamentos que contribuam mais para a existência, em benefício dos cidadãos e na sua perspectiva, de um estado de confiabilidade e de calculabilidade jurídica, com base na sua cognoscibilidade, por meio da controlabilidade jurídico-racional das estruturas argumentativas reconstrutivas de normas gerais e individuais, como instrumento garantidor do respeito à sua capacidade de - sem engano, frustração, surpresa e arbitrariedade - plasmar digna e responsabilmente o seu presente e fazer um planejamento estratégico juridicamente informado do seu futuro.

A cognoscibilidade pode ser compreendida como a condição na qual os cidadãos possuem, em grande parte, a capacidade de compreender estruturas argumentativas eficazes, devido à sua acessibilidade, abrangência, clareza, determinabilidade e executoriedade. Por sua vez, a confiabilidade está relacionada à estabilidade, durabilidade e irretroatividade do ordenamento jurídico, atributos que asseguram o respeito aos atos de disposição dos direitos fundamentais de liberdade por meio do Direito. Por fim, a calculabilidade representa a condição na qual os cidadãos têm, em grande medida, a capacidade de antecipar e medir as consequências definitivas que serão aplicadas, graças à anterioridade e continuidade das modificações e à força vinculante das suas normas, tanto gerais quanto individuais⁶⁹.

As condições de certeza e igualdade são indispensáveis para que alguém obtenha a segurança jurídica, o Direito, com sua positivação, é capaz de criar essas condições, possibilitando todos de planejar o porvir, pois é capaz de prever o modo pelo qual as regras serão aplicadas⁷⁰.

[...] uma das funções mais relevantes do Direito é "conferir certeza à incerteza das relações sociais" (Becker), subtraindo do campo de

⁶⁸ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 286.

⁶⁹ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 287.

⁷⁰ CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2014, p. 483

atuação do Estado e dos particulares qualquer resquício de arbítrio. Como o Direito é a "imputação de efeitos a determinados fatos" (Kelsen), cada pessoa, graças ao princípio da segurança jurídica, tem elementos para conhecer previamente o alcance e, de modo especial, o resultado de seus atos. Parafraseando Ricardo Lobo Torres, "segurança jurídica é certeza e garantia dos direitos. É paz"⁷¹.

Isto posto, a segurança jurídica diz respeito a "um estado ideal de coisas de realização determinada por uma norma jurídica e cuja existência, maior ou menor, depende de um complexo de condições normativas fáticas e racionais"⁷².

O fenômeno da segurança jurídica além de viabilizar a estabilidade das relações jurídicas e da própria ordem jurídica como tal, está umbilicalmente ligada a noção de dignidade da pessoa humana⁷³.

Ingo Wolfgang⁷⁴ ensina que:

A dignidade humana pode ser definida como sendo "a qualidade intrínseca e distintiva de cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que assegurem a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e corresponsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos [...].

⁷¹ TORRES, Ricardo Lobo. Tratado de Direito Constitucional Financeiro e Tributário. vol. 2, Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 168 *apud* CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2014, p. 483

⁷² ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 287.

⁷³ SARLET, Ingo Wolfgang. A Eficácia do Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Dignidade da Pessoa Humana, Direitos Fundamentais e proibição de retrocesso social no direito constitucional brasileiro. **Revista Páginas de Direito**, Porto Alegre, ano 6, no 371. 17 de janeiro de 2006. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/31256>. Acesso em 21 ago. de 2023.

⁷⁴ SARLET, Ingo Wolfgang. A Eficácia do Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Dignidade da Pessoa Humana, Direitos Fundamentais e proibição de retrocesso social no direito constitucional brasileiro. **Revista Páginas de Direito**, Porto Alegre, ano 6, no 371. 17 de janeiro de 2006. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/31256>. Acesso em 21 ago. de 2023.

Assim, a proteção dos direitos fundamentais evidentemente será somente possível onde for assegurado um mínimo de segurança jurídica⁷⁵.

1.3.2 A segurança jurídica como fato, valor e como norma-princípio

Como visto no item anterior, a segurança jurídica pode ser analisada de diferentes formas, dentre essas, podemos tratá-la como fato, valor e como norma-princípio. Vejamos:

[...] segurança jurídica como fato é a capacidade de prever uma situação de fato; segurança jurídica como valor é a manifestação de aprovação ou de desaprovação a respeito da segurança jurídica; a segurança jurídica como norma é a prescrição para adoção de comportamentos destinados a assegurar a realização de uma situação de fato de maior ou menor difusão e a extensão da capacidade de prever as consequências jurídicas dos comportamentos.⁷⁶

Nessa linha, a segurança jurídica pode referir-se a uma determinada realidade concreta passível de constatação, ou seja, um estado de fato. Um juízo de fato a respeito daquilo que se julga existir no plano da realidade⁷⁷.

Diferente de imposição legislativa, a segurança jurídica, pode ser um estado desejável, por outras razões, como por exemplo por razões sociais, culturais e até econômicas. Assim, a segurança jurídica está ligada àquilo que se julga bom de acordo com um sistema de valores.⁷⁸ Assim, é cristalino que a segurança jurídica é valor da vida humana mesma.

⁷⁵ SARLET, Ingo Wolfgang. A Eficácia do Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Dignidade da Pessoa Humana, Direitos Fundamentais e proibição de retrocesso social no direito constitucional brasileiro. **Revista Páginas de Direito**, Porto Alegre, ano 6, no 371. 17 de janeiro de 2006. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/31256>. Acesso em 21 ago. de 2023.

⁷⁶ GOMETZ, Gianmarco. *La certezza giuridica come prevedibilita*, Torino: Glappichelli, 2005, p. 12 e 46 *apud* ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021. p. 128

⁷⁷ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021. p. 126

⁷⁸ KAUFMANN, Franz-Xaver. *Sicherheit als soziologisches und sozialpolitisches Problem*, 29 ed., Stuttgart, 1973, p. 32; PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. *La seguridad jurídica*, Barcelona, Ariel, 1991, p. 104; GOMETZ, Gianmarco, *La certezza giuridica come prevedibilita*, Torino, Giappichelli, 2005, p. 36; BORGES, José Souto Maior. *O princípio da segurança jurídica na criação e aplicação do tributo*. RDDT 22. São Paulo, 1997. p. 24. *apud* ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021. p. 126-127

Como norma jurídica, a segurança jurídica se estabelece como “prescrição normativa por meio da qual se estabeleça, direta ou indiretamente, algo como permitido, proibido ou obrigatório”⁷⁹.

Nesse trabalho, a segurança jurídica é estudada primordialmente, na qualidade de norma jurídica da espécie princípio, ou seja, determinação aos três Poderes da República, a fim de garantir um estado de confiabilidade e de calculabilidade do ordenamento jurídico com base na sua cognoscibilidade, como ensina Humberto Ávila⁸⁰.

Os princípios jurídicos são normas que estabelecem um estado ideal de coisas, assim, para realização é necessária a adoção de ações capazes de contribuir para sua promoção⁸¹. Ivan Luiz da Silva⁸², destaca que princípios jurídicos são:

[...] normas jurídicas que representam valores aceitos e realizados ao longo do tempo a partir da experiência social de uma determinada sociedade. Assim, os princípios jurídicos são compostos de valores que, erigidos à categoria de normas jurídicas pelo legislador, servem de fundamento para o ordenamento jurídico e atuam como vetor na construção e aplicação das demais normas jurídicas.

A segurança jurídica, na sua dimensão de princípio tem como objetivo a “geração de regras comportamentais cujos efeitos contribuem para a promoção dos estados ideais de cognoscibilidade, de confiabilidade e de calculabilidade do Direito”⁸³. Desta forma, a seguir será explorado o conceito de segurança jurídica sob prisma de Princípio.

⁷⁹ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 127

⁸⁰ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 127-130.

⁸¹ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 131.

⁸² SILVA, Ivan Luiz da. Introdução aos princípios jurídicos. **Revista de informação legislativa**, v. 40, n. 160, p. 269-289, out./dez. 2003. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/918> Acesso em 19 set. de 2023.

⁸³ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021. p. 691.

1.3.2.1 O princípio da segurança jurídica

A segurança jurídica é um princípio jurídico regrado pela Constituição Federal em diversos setores: protegendo a coisa julgada; o direito adquirido e o ato jurídico perfeito; retroatividade das leis tributárias; segurança do domicílio; segurança das comunicações, segurança em matéria penal e processual penal, dentre outras.

O princípio da segurança jurídica é, de algum modo, um "direito-garantia", porque a sua realização é prévia ao exercício efetivo de determinados direitos fundamentais. Esses direitos - enfatize-se - servem para que o indivíduo possa exercer a sua autonomia. Por esse motivo, a própria concepção de Estado de Direito deve ser uma concepção "robusta", no sentido de envolver aspectos materiais sem os quais aquele não serve de instrumento de realização da dignidade humana⁸⁴.

É certo que o princípio da segurança jurídica é implícito, porém todo o ordenamento jurídico milita no sentido de fazê-lo valer, é nesse sentido que o princípio emerge como sendo um esteio do Estado Democrático de Direito que, conforme Shipler⁸⁵, é hábito derivado dos impulsos mais intrincados da cultura política e da história, reforçado pelos mecanismos de adjudicar disputas e dividir o poder, e impulsionado pelo idealismo incessante da nação. O Estado deve atuar com lealdade em face das pessoas. Ou seja, a segurança jurídica garante uma previsibilidade estatal⁸⁶.

A segurança jurídica, de forma expressa ou implícita, é considerada um valor, mas além disso, é a própria razão de ser da nossa Constituição Federal. O princípio da segurança jurídica, se faz presente na condição de direito fundamental à ordem jurídica segura, quanto na acepção de garantia material aos

⁸⁴ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021. p. 228.

⁸⁵ SHIPLER, David K. **The Rights of the People**. 1st ed. New York: Vintage Books, 2011, p. 35.

⁸⁶ CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2014, p. 481-482

direitos de liberdades protegidos, exercendo a função de assegurar sua efetividade⁸⁷.

De acordo com Ricardo Dip⁸⁸, a segurança jurídica é um princípio causal dos atos humanos sociais, é um princípio fundamental que precede, em termos de tempo e importância, os bens particulares e todos os meios direcionados para a realização de objetivos comuns na sociedade. Em outras palavras, a segurança jurídica é um elemento essencial que está acima dos interesses individuais e coletivos, servindo como base para a estabilidade e ordem nas relações sociais. Assim, a segurança jurídica é um alicerce para as interações humanas e para o funcionamento adequado das instituições sociais, é crucial para o desenvolvimento e bem-estar da sociedade como um todo.

Carrazza⁸⁹ afirma que: “[...] o princípio da segurança jurídica é uma das manifestações do nosso Estado Democrático de Direito, consagrado já no art. 1º da CF, e visa a proteger e preservar as justas expectativas das pessoas”. Nesse sentido, o Estado é incumbido de zelar para que todos possuam proteção eficaz dos seus direitos e possam prever, as consequências jurídicas dos comportamentos que decidirem adotar.

Em suma, o papel do princípio da segurança jurídica consiste na “geração de regras comportamentais cujos efeitos contribuem para a promoção dos estados ideais de cognoscibilidade, de confiabilidade e de calculabilidade do Direito”⁹⁰.

1.3.3 O direito fundamental à segurança jurídica e a proteção da propriedade

Como já firmado, os Direitos Fundamentais desempenham um papel crucial na garantia da Dignidade da Pessoa Humana em várias áreas da vida. Entre esses direitos, a segurança jurídica se destaca, sendo considerada como um dos

⁸⁷ CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2014, p. 482

⁸⁸ DIP, Ricardo Henry Marques. **Segurança Jurídica e Crise Pós-moderna**. São Paulo: Quartier Latin, 2012, p. 67

⁸⁹ CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2014, p. 482

⁹⁰ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021. p. 691.

direitos que mais amplamente asseguram a dignidade humana⁹¹. A vida humana com dignidade depende,

[...] em grande parte, da paz que somente a segurança jurídica pode oferecer. É da natureza do indivíduo querer estar seguro, ter certezas e garantias. Nesse sentido, surge a segurança jurídica como um valor intrínseco à Dignidade da Pessoa Humana, um direito fundamental dentre tantos outros almejados pela complexa vida do homem⁹².

A Constituição Federal prevê a proteção da segurança no preâmbulo:

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL⁹³.

De acordo com Carrazza⁹⁴, a segurança jurídica é ínsita à própria ideia de Direito, pois foi colocada no Preâmbulo da Constituição como *status* dos valores supremos da sociedade brasileira.

⁹¹ KUNRATH, Yasmine Coelho. **Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral**. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017, p. 81. Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20\(Yasmine\).pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20(Yasmine).pdf). Acesso em: 20 jul. 2023.

⁹² KUNRATH, Yasmine Coelho. **Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral**. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017, p. 81. Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20\(Yasmine\).pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20(Yasmine).pdf). Acesso em: 20 jul. 2023.

⁹³ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 29 jan. 2024.

⁹⁴ CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2014, p. 481

Além disso, a segurança jurídica está presente em vários momentos do texto, elevando a segurança à quinta potência; nas palavras de Humberto Ávila, o Preâmbulo foi enfático estabelecendo algo como “tornar segura a segurança como algo digno de ser assegurado em uma sociedade segura”⁹⁵.

Assim, estabelece um compromisso intemporal, destinado a permanecer no futuro, em manifesta vinculação com a continuidade do ordenamento jurídico e exterioriza a vinculação com a obediência à ordem estabelecida, instituindo a promessa de estabilidade⁹⁶.

Ainda, no *caput* do artigo 5º da Constituição Federal, a segurança é garantida nos seguintes termos:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes⁹⁷.

A segurança prevista no Preâmbulo representa um valor social, ou seja, a segurança jurídica proporcionada pelo Direito. A efetivação da segurança depende da própria segurança do Direito. A proteção da segurança prevista no *caput* do artigo 5º refere-se à garantia da inviolabilidade do direito à segurança. Portanto, ela se qualifica como a proteção da segurança jurídica do Direito e a segurança jurídica proporcionada pelo Direito, protegendo o cidadão frente ao Estado. Essa proteção deve ser realizada pelo Estado por meio de regras, atos e procedimentos capazes de efetivar a segurança como direito individual e valor social⁹⁸.

⁹⁵ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 220.

⁹⁶ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 220.

⁹⁷ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 29 jan. 2024.

⁹⁸ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 223.

Desta forma, a segurança jurídica não pode ter outro *status* se não o de um direito fundamental⁹⁹.

Além dos fins mais amplos, os elementos da segurança jurídica são determinados na Constituição Federal para realização de fins mais específicos que pressupõe sua eficácia, a existência de cognoscibilidade, de confiabilidade e de previsibilidade no ordenamento jurídico. Dentre eles, podemos destacar o direito de propriedade que está estabelecido na Constituição Federal a partir da inviolabilidade do direito à propriedade previsto no artigo 5º, caput e incisos XXII e XXIII e como princípio da ordem econômica no artigo 170, inciso II e III¹⁰⁰.

De acordo com Ricardo Dip¹⁰¹, a propriedade de bens é necessária a vida humana, não é possível imaginar a existência do homem sem a posse de bens corporais externos.

O direito de propriedade assume importância para a segurança no momento que a segurança jurídica é entendida como fator de proteção de determinadas posições jurídicas patrimoniais¹⁰².

Humberto Ávila¹⁰³ ensina que: “[...] o cidadão pode efetivamente exercer determinadas posições jurídicas se puder confiar na estabilidade das relações jurídicas que lhe dizem respeito [...]”. Nesse sentido, a proteção da propriedade envolve o direito do proprietário de utilizar seus bens livremente. É fundamental garantir que o proprietário tenha a disponibilidade de sua esfera patrimonial e possa usufruir dela sem restrições indevidas.

⁹⁹ KUNRATH, Yasmine Coelho. **Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral**. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017, p. 80-81. Disponível em:

[https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20\(Yasmine\).pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20(Yasmine).pdf). Acesso em: 20 jul. 2023.

¹⁰⁰ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 233-234.

¹⁰¹ DIP, Ricardo Henry Marques. **Segurança Jurídica e Crise Pós-moderna**. São Paulo: Quartier Latin, 2012, p. 116

¹⁰² ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 233.

¹⁰³ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 234.

Além disso, a proteção da propriedade está intrinsecamente ligada à sua durabilidade. Isso significa que é necessário preservar o estado de intangibilidade dos bens, evitando modificações constantes e injustificadas. Caso contrário, o titular da propriedade não teria a capacidade de fazer uso livre de seus bens.

A proteção da propriedade busca garantir a liberdade do proprietário em utilizar seus bens e assegurar a durabilidade desse estado intangível, permitindo que o titular possa usufruir de seus direitos de forma contínua e sem restrições injustificadas¹⁰⁴.

[...] o cidadão, ao saber que detém tal direito, em regra irrestringível, pode planejar com maior autonomia suas próprias atividades, transformando esse direito em meio de realização de liberdade. Protegendo-se, assim, a segurança jurídica como segurança do Direito, pelo Direito e de direitos¹⁰⁵.

Segundo Bianca Castellar de Faria¹⁰⁶, a proteção do direito de propriedade é essencial para preservar a estrutura social e econômica do Brasil, garantindo assim que as pessoas, respaldadas por essa segurança, permaneçam ativas e contribuam para o fortalecimento da economia.

O direito de propriedade é assegurado em nosso ordenamento jurídico, principalmente pelo registro imobiliário, que confere objetivamente segurança jurídica e subjetivamente a certeza que o sistema funciona por meio de formas e procedimentos¹⁰⁷.

O objetivo do registro de propriedade imóvel é garantir a segurança jurídica do comércio imobiliário, proporcionando publicidade às situações jurídicas

¹⁰⁴ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 234.

¹⁰⁵ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 235.

¹⁰⁶ FARIA, Bianca Castellar de. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. p. 88. Disponível em <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf> Acesso em 26 jan. 2023.

¹⁰⁷ DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, Vol 54. São Paulo: Revista dos Tribunais, jan.-jul., 2003, p. 30.

relacionadas aos imóveis. Dessa forma, a finalidade principal do registro imobiliário é divulgar a situação jurídica da propriedade, visando assegurar a segurança jurídica das transações imobiliárias e das operações de crédito relacionadas a imóveis¹⁰⁸.

[...] um registro de propriedade é fundamental e essencial para o desenvolvimento de uma economia de mercado que funcione: melhora a segurança jurídica das relações, diminui os custos de transacionais e proporciona um mecanismo de baixo custo para resolver as eventuais disputas sobre os bens¹⁰⁹.

O registro de imóveis é visto como o guardião da propriedade, desempenhando uma função social essencialmente ligada à segurança jurídica. Ele garante não apenas a confiança das partes envolvidas na transação, mas também da sociedade como um todo, assegurando que o direito de propriedade seja fortemente protegido¹¹⁰.

Assim, podemos concluir que a segurança jurídica, um princípio essencial em um Estado de Direito, desempenha um papel crucial na estabilização das relações sociais. Isso garante a confiança dos cidadãos no ambiente regulado, proporciona estabilidade ao mercado e assegura a fluidez das questões legais. Além disso, no contexto em questão, a confiabilidade das informações fornecidas pelo sistema registral imobiliário, por meio da atuação de agentes públicos designados para certificar a titularidade da propriedade e outros direitos reais sobre um determinado imóvel, viabiliza as transações no mercado imobiliário¹¹¹.

¹⁰⁸ SANTOS, Guilherme Alves dos; TORRES, Marcelo Krug Fachin. Segurança Jurídica e os custos de transação. In: BRANDELLI, Leonardo. **Transmissão de Propriedade Imóvel: Uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 99-157

¹⁰⁹ SANTOS, Guilherme Alves dos; TORRES, Marcelo Krug Fachin. Segurança Jurídica e os custos de transação. In: BRANDELLI, Leonardo. **Transmissão de Propriedade Imóvel: Uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 105.

¹¹⁰ FARIA, Bianca Castellar de. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. p. 88. Disponível em <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf> Acesso em 26 jan. 2023.

¹¹¹ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

1.4 SISTEMA REGISTRAL COMO GARANTIA DE SEGURANÇA JURÍDICA

Como esclarecido nas premissas anteriores, restou claro que a busca por segurança jurídica faz parte da sociedade capitalista em todas as relações jurídicas efetivadas pelos agentes econômicos. Dentre outras finalidades, podemos destacar a garantia pelo adequado funcionamento do sistema econômico.

É nesse contexto que o estudo do papel do registro de imóveis merece atenção, visto que é ferramenta capaz de garantir a efetividade do direito fundamental de propriedade e garante o desempenho econômico de um dado país. Assim, esclarece Matuszewski:

[...] práticas registrárias contribuem para o desenvolvimento econômico, bem como para a melhor condição de vida de agentes econômicos, uma vez que o patrimônio imobiliário não representa apenas investimento econômico, mas também moradia (direito, no Brasil, alçado à categoria de direito social constitucionalmente previsto, a partir da Emenda Constitucional nº 26 de 2000)¹¹².

A existência de instituições – tal como a registral imobiliária – que garantam de modo eficiente e seguro as transações jurídicas é premissa inafastável para o funcionamento da vida econômica. Assim, a segurança jurídica preventiva que é promovida no campo imobiliário pelo sistema registral possui mais implicação direta no desenvolvimento econômico¹¹³.

Em locais onde não há um registro imobiliário confiável (algo que infelizmente ainda ocorre em áreas de grande irregularidade fundiária), muitas vezes simplesmente não é possível estabelecer quem é o real proprietário de um imóvel, o qual resta impossibilitado de ter potencialidades econômicas exploradas no mais alto grau. Uma vez que sua situação registral é confusa (ou mesmo inexistente), ele não pode ser dado como garantia para um financiamento agrícola, imobiliário, industrial, etc. Isto significa que

¹¹² MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 31

¹¹³ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 31

ele não irá gerar empregos, renda e tributos com a mesma dinamicidade que geraria numa situação de regularidade plena¹¹⁴

Assim, a instituição registral nasce pela necessidade da sociedade, que através da sua evolução busca a tutela jurídica de instituições para a segurança de suas transações imobiliárias.¹¹⁵ Pois, “quanto mais a sociedade evolui, mais arranjos jurídicos imobiliários são criados e necessitam ser publicizados devidamente”¹¹⁶.

Ao gerar a publicidade da situação jurídica do imóvel, o registro de imóveis constitui titularidade real; efetiva o direito fundamental de propriedade e garante a segurança jurídica. Não é possível a existência de uma economia de mercado sem que haja um direito de propriedade privada estabelecido e assegurado.

Atualmente, pode-se dizer que a função básica do registro de imóveis - qualquer registro de imóveis que exista no mundo, por mais singelo que seja, tem essa mesma função básica - é a de gerar publicidade da situação jurídica dos imóveis, ou seja, levar ao conhecimento de pessoas indeterminadas, o conjunto de relações jurídicas que existe em dado momento sobre um determinado imóvel e, com isso, constituir titularidades reais. Qualquer registro de imóveis tem essa finalidade.¹¹⁷

Considerando a segurança como facilitadora à circulação de riqueza e fomento ao crescimento econômico, é que se mostra indispensável a presença do Registro Imobiliário em sua natureza de publicidade registral na posição de ente equilibrador das relações jurídicas.

¹¹⁴ AQUINO NETO, Daniel Antonio de. A atividade notarial e registral e a proteção à confiança sob a visão de teoria econômica institucional. *In*: BRANDELLI, Leonardo. **Transmissão de Propriedade Imóvel: Uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 35-36.

¹¹⁵ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 33

¹¹⁶ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 36

¹¹⁷ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 36

Nesse sentido, Brandelli ensina que:

[...]um sistema de publicidade eficiente acerca dos direitos de propriedade imobiliária é fundamental para que os agentes econômicos possam lograr a obtenção rápida, barata, segura, e confiável, de informação necessárias ao intercâmbio pretendido, bem como para que vejam minimizada a assimetria informativa natural que existe em todo intercâmbio.¹¹⁸

A segurança jurídica traz uma libertação do risco, assim quanto mais segura juridicamente for uma transação imobiliária, menor o risco para as partes envolvidas.¹¹⁹ Um bom sistema de registro de propriedade com proteção forte somente é viável a partir da existência de barreiras de entrada e de saídas realizadas por um profissional habilitado, competente e juridicamente responsável para o desempenho de tais funções, contribuindo para que apenas situações relevantes, válidas e eficazes tenham acesso à publicidade registral.¹²⁰

Assim, “o vínculo entre a segurança jurídica gerada pelo sistema registral imobiliário e a proteção do terceiro de boa-fé, resulta do amparo que o sistema proporciona àquele que confiou na informação expedida pelo registro imobiliário”¹²¹. Em se tratando de propriedade imóvel, a segurança jurídica está presente em várias situações. Dentre elas podemos destacar:

[...] a) que o comprador, ao concluir o negócio de uma aquisição imobiliária, não tenha receio de qualquer pessoa que apareça e alegue que o imóvel lhe pertencia; b) que cada credor saiba qual a sua posição em relação aos demais credores; c) que haja uma prova da titularidade sobre o imóvel; d) que essa prova seja preservada, evitando que seja modificada por meio de falsificação, alteração ou supressão¹²².

¹¹⁸ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 343-379

¹¹⁹ FARIA, Bianca Castellar de. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. p. 85. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf> Acesso em 26 jan. 2023.

¹²⁰ SANTOS, Guilherme Alves dos; TORRES, Marcelo Krug Fachin. Segurança Jurídica e os custos de transação. In: BRANDELLI, Leonardo. **Transmissão de Propriedade Imóvel: Uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 99-157

¹²¹ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹²² AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

O registro de imóveis desempenha o papel de publicitar a propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais que possam afetar ou restringir esse direito. Ele engloba duas vertentes de segurança jurídica: a primeira está relacionada à proteção dos titulares dos direitos reais, chamada de segurança jurídica estática; a segunda é a garantia da fluidez das transações envolvendo bens imóveis, denominada segurança jurídica dinâmica¹²³.

Um sistema registral forte e coerente é capaz de diminuir o risco dos adquirentes, resultando redução nos custos da transação além disso, contribui para a diminuição de litígios envolvendo imóveis¹²⁴. Somado a isso, na hipótese de litígio, fornece amparo consagrado para interpretação judicial em favor da Garantia ao Direito da Propriedade.

1.4.1 Segurança jurídica estática e dinâmica pelo sistema registral

A segurança jurídica é mais bem compreendida com a análise em duas dimensões: estática, destinada a examinar qual é o conteúdo do Direito; e dinâmica, voltada a investigar qual é a força do Direito¹²⁵.

A dimensão estática diz respeito, como se pode perceber, à segurança do Direito, está voltada ao problema do conhecimento do Direito, ao seu saber, ou até mesmo à questão da comunicação no Direito, e revela quais são as qualidades que o Direito deve possuir para ser considerado seguro. Nessa linha, o Direito deve ser compreensível e efetivo. Já a dimensão dinâmica refere-se ao problema da ação no tempo e prescreve quais são os ideais que devem ser garantidos para que o Direito possa assegurar direitos ao cidadão, ou seja, como o Direito é capaz de ser um instrumento de proteção¹²⁶.

A síntese das duas dimensões - estática e dinâmica - do princípio da segurança jurídica permitirá demonstrar que ele busca garantir,

¹²³ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹²⁴ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹²⁵ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 308.

¹²⁶ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 308-309.

no seu conjunto, um estado ideal de respeitabilidade do ser humano, infenso ao engano, à frustração, à surpresa e à arbitrariedade. Respeitar a dignidade humana [...] - envolve tratar os homens como pessoas capazes de planejar e de conceber o seu futuro. É exatamente porque o princípio da segurança jurídica serve de instrumento para garantir o respeito ao indivíduo - evitando o engano, a frustração e a surpresa relativamente ao Direito - que ele é associado à proibição de arbítrio na sua instituição e na sua aplicação¹²⁷.

A segurança jurídica estática tem origem na noção de direito subjetivo, cuja finalidade é a conservação e tutela do direito para que cumpra sua função. A segurança jurídica dinâmica é derivada da noção de negócio jurídico, que envolve a circulação de bens e do direito subjetivo. Dessa forma, sob a ótica do direito subjetivo, a segurança jurídica garante a manutenção da titularidade de um direito, bem como o seu desfrute¹²⁸.

Sob a ótica do Direito Registral Imobiliário, é possível afirmar que a segurança jurídica estática é caracterizada pelo efeito de o registro assegurar a estabilidade do domínio. A segurança jurídica dinâmica é fruto de uma transmissão segura dos direitos, derivada das normas incidentes nas transações imobiliárias¹²⁹.

A segurança jurídica estática tem como objetivo garantir a certeza da titularidade e do conteúdo do direito, protegendo o titular do direito subjetivo contra privações por parte de terceiros, a menos que haja sua participação. Isso pode ocorrer através de sua manifestação de vontade ao celebrar algum ato jurídico que transfira o direito, ou por determinação judicial em um processo em que ele participou e teve oportunidade de se manifestar. O registro imobiliário é indiscutivelmente um meio eficaz de comprovar a titularidade e o conteúdo dos direitos imobiliários que devem ser válidos perante terceiros, sejam eles reais ou

¹²⁷ ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 312.

¹²⁸ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹²⁹ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

obrigacionais com eficácia real. Quanto mais eficaz for o registro imobiliário, maior será a segurança jurídica estática que ele proporciona¹³⁰.

A segurança jurídica dinâmica, ou seja, segurança jurídica do tráfico preceitua:

[...] que o adquirente de um direito subjetivo não pode ser privado do direito adquirido por circunstâncias que lhe sejam desconhecidas, e que não lhe eram exigido conhecer, porque tomou as cautelas necessárias estabelecidas pelo ordenamento jurídico, devendo a aquisição ser mantida em consonância com o previsto no ato jurídico translativo¹³¹.

Monica Jardim¹³² em sua tese de doutorado, ensina que a segurança jurídica estática consiste na proteção do titular do direito contra qualquer invasão de terceiros, assim, não há modificações desfavoráveis da situação das relações patrimoniais do titular do direito sem o curso de sua vontade. Já a segurança do tráfico (segurança dinâmica) consiste na proteção de um potencial ou pretensão adquirente de um direito.

A segurança jurídica estática assegura que o conteúdo e a titularidade dos direitos subjetivos sejam claros e que o titular de um direito subjetivo não possa ser privado dele sem sua participação. Por outro lado, a segurança jurídica dinâmica estabelece que o adquirente de um direito subjetivo não pode ser privado do direito adquirido por circunstâncias desconhecidas e não exigidas que ele conhecesse, desde que tenha tomado as precauções necessárias conforme estabelecido pelo ordenamento jurídico. Portanto, a aquisição deve ser mantida de acordo com o previsto no ato jurídico de transferência¹³³.

A segurança jurídica estática protege, diretamente o titular do direito subjetivo, porém, este também tem interesse na segurança jurídica dinâmica, pois

¹³⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 5-9

¹³¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 5

¹³² JARDIM, Monica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registro Predial: terceiros para efeitos de registro**. 2013. Tese (Doutorado em Ciências Jurídico-Civilística) Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013. p. 31.

¹³³ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 5

um direito subjetivo que encontre dificuldades terá problemas em trafegar. Assim, seu titular tem interesse que haja segurança de tráfego, visando uma circulação mais fácil¹³⁴.

Importante destacar que a proteção preponderante do tráfico jurídico, com instrumentos jurídicos eficazes a fim de garantir a segurança jurídica dos direitos, tornando a sua afronta uma exceção, é o caminho mais eficiente em termos jurídicos e econômicos, pois a segurança do tráfico aumenta o valor dos direitos subjetivos, na medida em que lhe é conferido a certeza e liquidez, é que ocorre a transformação em ativo econômico¹³⁵.

De acordo com Brandelli¹³⁶,

[...] a segurança jurídica – tanto a dinâmica quanto a estática – tutelaria sempre o interesse do titular do direito subjetivo, uma vez que a segurança do tráfico tem o condão de diminuir os custos de transação por limitar a informação necessária para o adquirente e, com isso, torna o Direito subjetivo mais líquido e valioso, o que interessa ao seu titular. Em prol desse ganho, assume ele o risco de, por vezes, ver algum terceiro protegido em sua aquisição.

Ao proteger o proprietário, o sistema registral, de forma subjacente, também protege o adquirente, pois impede que a transação imobiliária ocorra sem a explícita vontade – ou delegação de poderes – de ambas as partes envolvidas no tráfico imobiliário. Além disso, é justo presumir o direito de propriedade em favor do proprietário que não participou da transferência¹³⁷.

Em suma, a proteção jurídica dinâmica beneficia tanto o adquirente que confiou no Registro Público da propriedade imóvel quanto o proprietário, que

¹³⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 11

¹³⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 11-13

¹³⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 11

¹³⁷ ANDRIGHI, Fatima Nancy; SOBRINHO, Manoel Aristides; Souza, Maria Cláudia da Silva Antunes de. Mitigação do princípio da concentração pelo código florestal: um prejuízo à sustentabilidade **Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí (SC), v. 27, n. 2, p. 178–205, 2023. DOI: 10.14210/nej.v27n2.p339-357.

consegue mais facilmente alienar seu imóvel devido à confiança gerada na documentação pública¹³⁸.

O sistema registral imobiliário, a partir da publicidade registral imobiliária, considerada a forma suprema de divulgação dos direitos imobiliários nos dias de hoje, pode apresentar diferentes níveis de eficácia, dependendo da atribuição conferida pela legislação. Isso está diretamente relacionado ao principal objetivo almejado pela publicidade registral: se garantir principalmente a segurança estática dos direitos imobiliários, priorizando o titular do direito, ou assegurar predominantemente a dinâmica desses direitos, protegendo principalmente a transação jurídica e o terceiro adquirente de boa-fé¹³⁹.

¹³⁸ ANDRIGHI, Fatima Nancy; SOBRINHO, Manoel Aristides; Souza, Maria Cláudia da Silva Antunes de. Mitigação do princípio da concentração pelo código florestal: um prejuízo à sustentabilidade **Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí (SC), v. 27, n. 2, p. 178–205, 2023. DOI: 10.14210/nej.v27n2.p339-357.

¹³⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 16

Capítulo 2

SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO

2.1 ASPECTOS INTRODUTÓRIOS

O capítulo tratará sobre o sistema registral imobiliário, mais especificamente o modelo brasileiro, esclarecendo sua evolução histórica, seus fundamentos e princípios, para que ao final possa-se esclarecer como essa instituição, através da segurança jurídica que proporciona, é capaz de gerar confiança nas relações particulares, estimulando o mercado e garantindo o desenvolvimento nacional.

A falta de informação é causa da incerteza nos mercados, suficiente inclusive à geração de custos para prevenir riscos decorrentes da mesma. Várias instituições têm neste objeto o seu fim, com vistas a proteger os direitos de propriedade ao diminuir a assimetria informativa entre as partes envolvidas nas transações, causa de numerosos conflitos contratuais¹⁴⁰.

A assimetria informativa com relação aos atributos do bem objeto de transação imobiliária abre brechas ao oportunismo de má-fé grave ao âmbito imobiliário. Fernando Méndez Gonzáles, ao tratar das assimetrias informativas explica que a Espanha antes de 1861 era afetada pelo *crimen stellionatus*, ou seja, situação em que o vendedor ocultava do comprador os encargos incidentes sobre o imóvel¹⁴¹.

As dificuldades que surgem a partir das assimetrias informativas entre o comprador e vendedor são mitigadas nos sistemas jurídicos organizados através

¹⁴⁰ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. A função econômica dos sistemas registrares. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrares/>. Acesso em 04 dez. 2023, p. 9.

¹⁴¹ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. A função econômica dos sistemas registrares. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrares/>. Acesso em 04 dez. 2023, p. 10.

de termos particulares, baseados na responsabilidade dos transmitentes estabelecidas por garantias contratuais, cuja execução não raro necessita de intervenção judicial *ex post*. Assim, os vícios ocultados, dificultam as transações até mesmo à decisão judicial¹⁴². Por vezes recorrida a fim de dirimir a prática escusa.

Na busca de evitar assimetrias e facilitar a atuação judicial *ex post*, há necessidade de intervenção pública *ex ante* que possua como objetivo principal diminuir as incertezas resultantes dos déficits assimétricos de informação nos negócios imobiliários.

Os Registros de Imóveis cumprem esse papel, conforme ensina Fernando Méndez Gonzáles¹⁴³:

[...] são a parte do sistema de segurança pública preventiva que tem como função facilitar as transações mediante a publicidade de seus documentos ou direitos, segundo o sistema de que se trate. Reduzem assim as assimetrias informativas, protegem os direitos de propriedade e esclarecem aos contratantes em potencial quem são os titulares de cada direito, de tal modo que a contratação se torne mais fácil e segura a todos, em maior ou em menor medida, segundo o projeto de cada sistema registral.

O funcionamento do Sistema Registral Imobiliário de cada país tem reflexos diretos em sua economia, pois garante a segurança jurídica nas transações envolvendo direitos reais e fomenta a segurança do crédito, protegendo os direitos reais de garantia. Isso impulsiona negócios e o desenvolvimento, contribuindo para o aquecimento da economia¹⁴⁴.

Assim, o Registro de Imóveis, conforme destacado, é considerado mecanismo protagonista *ex ante*, ou seja, garantidor da segurança jurídica e,

¹⁴² MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. A função econômica dos sistemas registrais. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/>. Acesso em 04 dez. 2023, p. 10.

¹⁴³ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. A função econômica dos sistemas registrais. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/>. Acesso em 04 dez. 2023, p. 12.

¹⁴⁴ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 37.

assim, agente da pacificidade nos negócios imobiliários. Não é possível a existência de uma economia de mercado sem direito de propriedade privada assegurado.

2.2 O REGISTRO DE IMÓVEIS

2.2.1 Conceituação e objeto

O direito registral imobiliário abrange os princípios e normas que regulam a função do oficial de registro de imóveis e os organismos estatais responsáveis pela recepção dos atos e documentos relacionados aos direitos reais sobre bens imóveis, bem como os efeitos resultantes desses registros¹⁴⁵.

Regula as formas de publicidade dos atos de constituição, transmissão, modificação ou extinção de direitos imobiliários sobre imóveis: o estudo de todos estes atos considerados em si pertence às regras gerais do direito civil, bem como o aspecto de formalidade da mesma forma que não se destina a cumprir fins publicitários¹⁴⁶.

De acordo com Loureiro¹⁴⁷, o objeto do Direito registral imobiliário é

[...] a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando à proteção dos titulares de tais direitos reais (publicidade estática) e também a garantia do tráfico jurídico dos bens imóveis (publicidade dinâmica). Destarte, a razão de ser do Direito registral é diminuir o risco dos adquirentes de imóveis ou direitos a eles relativos, por meio de maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente, diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo imóveis.

¹⁴⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 521.

¹⁴⁶ FERNÁNDEZ, M^a Del Mar Manzano; SOLANO, Antonio Manzano. **Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario**. Madrid: Fundación Registral, 2008, p. 12

¹⁴⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 521.

Em muitos países o registro de imóveis é chamado de conservador da propriedade, pois, é o responsável pela manutenção, conservação e proteção dos direitos reais¹⁴⁸. Em síntese, o Registro de Imóveis,

[...] tem por objetivo assegurar ampla publicidade dos direitos reais e da situação jurídica e da situação dos imóveis, de forma a garantir a validade e a eficácia desses direitos. Nos atos entre vivos, o registro constitui a propriedade e outros direitos reais imobiliários. Nos atos *causa mortis*, o registro tem natureza declaratória: informa a ocorrência da modificação da titularidade do imóvel ou na sua situação jurídica¹⁴⁹.

O ordenamento jurídico de cada país adotou um tipo de solução com efeitos diferentes para regular a atividade registral, embora todos busquem a lógica dominante ao posicionar o Registro de Imóveis como instituição destinada a conferir segurança jurídica¹⁵⁰.

2.2.2 Os sistemas de registro de imóveis

O direito de propriedade e os outros direitos reais precisam ser inscritos em dispositivo público, para que todos saibam quem são seus titulares. Tratar de sistema registral é o mesmo que tratar como um determinado Estado se organiza para a conservação dos direitos objeto de inscrição registral¹⁵¹.

Existem várias formas de classificações dos principais sistemas registrais do mundo, tanto do ponto de vista formal (sistema de transcrição, inscrição e classificação), organizacional (sistema de fôlio real e pessoal) e mesmo sob o ponto de vista dos efeitos que o registro produz (sistemas de registro de documentos, de registro de direitos)¹⁵².

¹⁴⁸ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.225

¹⁴⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 524.

¹⁵⁰ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹⁵¹ MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski; SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. **Presunção absoluta e os sistemas de registros de imóveis: dormientibus non succurrit ius**. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022, p. 32.

¹⁵² SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 37.

A classificação dos efeitos do registro está relacionada ao valor jurídico da publicidade gerada pelos atos, podendo simplesmente dar publicidade ao direito imobiliário inscrito ou servir como base para o próprio surgimento deste¹⁵³. Nesta linha, Afrânio de Carvalho¹⁵⁴, defende pelo menos três sistemas, que se destacam ao redor do mundo: sistema Consensual, Publicista e o Eclético.

O sistema consensual, é o sistema francês, aquele em que o título que representa o negócio jurídico é decisivo, a publicidade oriunda do registro tem o condão apenas para conhecimento de terceiros. Assim, nesse sistema, o título é o responsável pela transferência do direito. Como a publicidade alcançada no registro não é nem constitutiva, nem declarativa, a publicidade é apenas de documentos e não de direitos¹⁵⁵.

2.2.2.1 Registro de documentos

No modelo Registro de Documentos (ou de títulos) existe um órgão central que reúne as informações sobre os negócios jurídicos relativos aos imóveis, que se limita a transcrever ou armazenar os títulos. Ou seja, resume-se a um depositário fiel de títulos ensejadores de situações jurídicas¹⁵⁶.

De acordo com Nicolás Nogueroles Peiró¹⁵⁷, as características principais do sistema de registro são:

[...] 1) limitação de negócios jurídicos que acessam o registro (são registrados negócios *inter vivos* e não as aquisições *mortis causa*); 2) o sistema é organizado por fôlio pessoal, são arquivados os negócios jurídicos realizados por um sujeito, o que dificulta a busca

¹⁵³ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 37.

¹⁵⁴ 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. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 29.

¹⁵⁵ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022, p. 223-224.

¹⁵⁶ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹⁵⁷ PEIRO, Nicolás Nogueroles. La evolución de los sistemas registrales en Europa. In: DIP Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs) Registros públicos São Paulo: Ed. RT, 2011.v.1. – Coleção Doutrinas essenciais: direito registral, p. 512-513 *apud* AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

específica em relação a determinado imóvel; 3) não há trato sucessivo, arquivamento simplificado não elimina títulos contraditórios, nem exige que à propriedade e os negócios estejam perfeitamente vinculados; 4) o principal efeito produzido pelo registro é a oponibilidade; e 5) a qualificação (controle da entrada dos documentos) é reduzida a aspectos formais em consequência dos efeitos limitados produzidos pelo registro.

Assim, o registro de títulos não prova a propriedade, ou seja, trata-se da mera publicidade, carente de presunção de veracidade. Além disso, nem todos os atos jurídicos têm acesso ao registro, como por exemplo, a aquisição *causa mortis* permanece na esfera privada. Essa sistemática é vigente em países como França, Bélgica, Holanda, Itália e Estados Unidos da América¹⁵⁸.

Dentre os sistemas, existem gradações nos efeitos do registro, variando desde aquele em que o título não registrado vale apenas contra aquele que for com ele contraditório e estiver registrado até aquele em que a validade perante qualquer pessoa, inclusive aquela que não possuir título algum, está condicionada ao registro¹⁵⁹.

No sistema de documentos, se houver dois títulos válidos sujeitos ao registro para os fins de validade perante terceiros, prevalecerá aquele que foi primeiro registrado. Assim, esse sistema consiste no arquivamento de títulos que serve de prova pré-constituída em demanda judiciais¹⁶⁰.

O sistema espanhol é uma variante desse último, pois, apesar de o registro ser apenas declarativo e a transferência da propriedade ocorrer através do título, o adquirente de boa-fé a título oneroso é protegido após o registro, ou seja, o sistema também observa a fé pública¹⁶¹. É como ensina Brandelli¹⁶²:

¹⁵⁸ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹⁵⁹ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 39.

¹⁶⁰ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 39.

¹⁶¹ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022, p. 224.

¹⁶² BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 65

A Espanha, é um caso de sistema civilista de causalidade relativa (a eficácia real não decorre da manifestação de vontade), cuja transmissão do direito real se dá com a junção do *titulus* (negócio jurídico) com o *modus* (tradição), tanto para móveis quanto para imóveis, cujo registro imobiliário, apesar de, em rigor, ser declarativo – uma vez que, se existirem o negócio jurídico e a tradição, já terá ocorrido a criação do direito real –, é de direitos. Há forte qualificação jurídica do publicizado, garantindo-se o terceiro adquirente de boa-fé, que confia na publicidade registral.

O segundo sistema apontado por Afrânio de Carvalho¹⁶³ trata-se do sistema Publicista, é diferente do anterior; visto que o princípio da fé pública é observado, a publicidade é o elemento essencial, pois é ela quem constitui o direito. É designado como o sistema alemão¹⁶⁴.

Neste sistema, assim como em todos os Sistemas de Direitos Constitutivos, o contrato é um instrumento que gera obrigações, mas não tem o poder de transmitir ou constituir o direito real. Ele marca o início de uma fase obrigacional. Após essa fase, inicia-se outra, na qual a intenção de transferir ou criar o direito real deve ser manifestada perante o Registro Imobiliário. Essa manifestação deve ser clara e definitiva, sem condições ou termos. Essa fase é essencial neste Sistema, pois desvincula o título que originou o direito real do registro, conferindo ao Sistema uma presunção absoluta de veracidade. Ou seja, uma vez levado ao registro, e somente após este fato, o direito é válido, independentemente de eventual invalidade do título posteriormente¹⁶⁵.

2.2.2.2 Registro de direitos

Destarte, no sistema de direitos o registrador é imbuído de maior relevância, pois assume tarefa de qualificação, exercendo filtro de legalidade e validade da negociação. Assim, a atuação do profissional de registro gera o registro

¹⁶³ 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. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 29.

¹⁶⁴ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022, p. 224.

¹⁶⁵ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 41-42.

de um direito garantindo que a prova do direito real seja através do próprio registro e não do documento¹⁶⁶.

É designado Registro de Direitos porque é o próprio registro que prova a propriedade, não o título. Assim quando se solicita ao proprietário que exiba seu título de propriedade, tal prova é feita mediante a apresentação da certificação do registro expedida pelo registrador e não pela apresentação do título causal que foi registrado¹⁶⁷.

As características desse modelo de sistema são: (i) base real, ou seja, para cada imóvel, um fôlio; (ii) ampla qualificação de acesso; (iii) vigência do princípio da continuidade ou trato sucessivo; e (iii) exclusão dos títulos contraditórios. A atribuição do direito de propriedade por atuação direta do jurista encarregado de realizar o registro através da observação de quesitos legais é o ponto de destaque e fundamento do sistema de registro de direitos¹⁶⁸.

O registro será com efeito constitutivo ou declarativo, conforme o ordenamento do país. Nos países que adotam o caráter constitutivo, o direito nasce com o registro, não há direito de propriedade sem o exame de legalidade. Já no efeito declarativo, a inscrição produz efeitos na esfera jurídica, pela atuação do princípio da fé pública registral¹⁶⁹.

O princípio da fé pública registral atribui muita importância ao registro, pois a proteção da confiança no registro transforma a presunção relativa de veracidade em uma presunção absoluta de verdade em favor de terceiros de boa-

¹⁶⁶ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹⁶⁷ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹⁶⁸ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹⁶⁹ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

fé que comprovem atender aos requisitos legais. Dessa forma, aqueles que confiaram no conteúdo dos dados registrados terão seu direito protegido¹⁷⁰.

A fé pública registral possui dupla presunção, a primeira decorre de seu aspecto negativo, ou seja, o registro é integral, nada existe além do registro. A segunda presunção decorre do aspecto positivo, o conteúdo do registro é exato¹⁷¹.

A inscrição dotada de fé pública registral representa a garantia que o Estado oferece ao mercado (através da figura do titular de Registro) para determinar a identidade do verdadeiro proprietário, de modo que o titular do direito real não pode ser outro senão aquele reconhecido como tal pelo Estado¹⁷².

Por fim, o sistema eclético combina as características dos dois sistemas anteriores, de acordo com Afrânio de Carvalho¹⁷³

[...] combinando o título com o modo de adquirir, de acordo com a doutrina romana, substitui a tradição pela publicidade registral, à qual concede o duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros. Antes da publicidade, o ato cria obrigações entre as partes, mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real, investindo a propriedade ou o direito real na pessoa do adquirente e, ao mesmo tempo, tornando o direito oponível a terceiros.

Essa dupla eficácia apresentada pelo sistema eclético é a do direito brasileiro e que será tratado a seguir.

¹⁷⁰ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

¹⁷¹ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 129.

¹⁷² MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 130

¹⁷³ 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. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 29.

2.3 O MODELO BRASILEIRO E SEUS ASPECTOS ESTRUTURANTES

Desde a sua origem, o registro brasileiro tem uma dupla eficácia, por imprimir ao direito das partes o atributo real e por dar a terceiros o conhecimento desse direito real, o registro existente sobretudo ao interesse de terceiros¹⁷⁴.

Na forma constitutiva, o sistema registral brasileiro carrega substancial semelhança com o sistema alemão; a maior diferença reside no grau de presunção de veracidade atribuída ao registro. Enquanto no alemão a presunção é absoluta, o direito brasileiro trata da presunção relativa de veracidade. Ou seja, no direito pátrio se houver qualquer tipo de invalidade no título obrigacional originário do direito real, o registro decorrente pode ser invalidado através de decretação jurisdicional¹⁷⁵.

A presunção relativa está prevista no parágrafo 2º do artigo 1.245 do Código Civil - CC¹⁷⁶, que assim dispõe: “[...] enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

Assim, a inscrição no registro gera uma presunção do direito e o possível cancelamento, a presunção da inexistência do direito¹⁷⁷. Alguns autores chamam de presunção em sentido positivo e presunção em sentido negativo¹⁷⁸.

O registro é presumido até demonstração em contrário, como visto, para que a presunção seja destruída é necessária impugnação judicial, cabendo ao

¹⁷⁴ 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. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 75

¹⁷⁵ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 43-44.

¹⁷⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 08 fev. 2024.

¹⁷⁷ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 93.

¹⁷⁸ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 129.

impugnado o ônus da prova. Os efeitos produzem efeito até o momento do cancelamento do registro¹⁷⁹.

No Brasil, o sistema registral, ao analisar um título para publicidade, não se restringe aos aspectos formais do título, ou seja, o registrador não apenas arquivava o documento, mas sim, o direito real constituído ou declarado com o ato registral. Em função disso, como já visto anteriormente trata-se de um registro de direitos¹⁸⁰.

Pelo fato de o registrador de imóveis, a fim de atender ao Princípio da Legalidade, realizar qualificação jurídica do título apresentado a registro, independentemente da origem, se particular, judicial ou pública, e o registro ter efeito constitutivo de direito, contato com a fé pública registral e a presunção de validade, no Brasil temos o sistema de registro de direitos¹⁸¹.

Para Mónica Jardim¹⁸², adotado pelo Brasil é registro de direitos é um registro de tutela forte, que possui grande tutela concedida ao terceiro em face do facto registrável, respeitando o princípio da fé pública registral. Possui algumas características fortes, dentre elas: (i) há ingressos de direitos reais no registro, quer sejam adquiridos *inter vivos* quer *mortis causa*; (ii) a organização do registro obedece à técnica de fôlio real; (iii) adoção do princípio do trato sucessivo; (iv) controle de legalidade realizado pelo registrador de imóveis compreendendo os aspectos registraes, formais bem como os substantivos.

Antes de abordar os aspectos estruturantes que contribuem para a formação do sistema brasileiro, é importante destacar a evolução do sistema

¹⁷⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 599.

¹⁸⁰ FARIA, Bianca Castellar de. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. p. 63. Disponível em <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf> Acesso em 26 jan. 2023.

¹⁸¹ FARIA, Bianca Castellar de. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. p. 64. Disponível em <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf> Acesso em 26 jan. 2023.

¹⁸² JARDIM, Mónica. Os sistemas registraes e a sua diversidade. **Revista Argumentum**. Vol.21,n.1, jan.-abril. São Paulo: 2020, p. 458-462.

registrar, compreender como essa instituição contribui para a concretização da propriedade imobiliária eficiente.

2.3.1 Visão Histórica do Registro de Imóveis no Brasil

O sistema registral no Brasil passou por diversas transformações ao longo do tempo, e entender essas mudanças é fundamental para compreender o cenário atual. O aprimoramento desse sistema contribui diretamente para a segurança jurídica nas transações imobiliárias, o que é crucial para o desenvolvimento do mercado.

Ao longo da história, o principal objetivo do registro de imóveis era assegurar a divulgação das hipotecas. Era crucial fomentar o crédito e, por consequência, estabelecer um sistema de garantias reais confiável e seguro. Donde a importância de garantir uma ampla divulgação das hipotecas, a fim de que os credores hipotecários tivessem certeza sobre a existência, validade e eficácia de seus direitos reais de garantia¹⁸³.

Antes mesmo de se tornar garantia para o crédito, a propriedade já necessitava de organização, especialmente quando, em determinadas localidades, a prática da agricultura demandava a delimitação das parcelas de terra pertencentes a cada pessoa. A primeira forma convencional de estabelecer um conhecimento social sobre a propriedade de cada imóvel era através da divulgação verbal das transações realizadas¹⁸⁴.

Deste modo, antes de adentrarmos nas previsões legais que buscaram introduzir a ferramenta capaz de garantir a publicidade, no ordenamento jurídico, vale um breve estudo sobre a origem da propriedade no Brasil.

A origem da propriedade imobiliária no Brasil é pública, por direito de conquista da Coroa Portuguesa, pois desde sua chegada e descoberta todo o

¹⁸³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 522.

¹⁸⁴ MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski; SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. **Presunção absoluta e os sistemas de registros de imóveis: dormientibus non succurrit ius**. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022, p. 19.

território passou a ser considerado uma extensão do domínio português, assim, a mesma legislação que vigorava em Portugal e no Brasil¹⁸⁵.

A propriedade privada no Brasil iniciou-se quando a Coroa Portuguesa dividiu o território em pedaços e, por cartas de sesmarias, transferiu as terras aos que estivessem dispostos a povoá-las. Com o passar do tempo, a propriedade foi se multiplicando e sendo alienada entre particulares¹⁸⁶.

Os faixas de território eram chamadas capitâneas hereditárias, que somavam 14 partes de 30, 50 e 100 léguas, contadas da costa até a linha de Tordesilhas. Os capitães donatários eram os que recebiam a propriedade da capitania, porém não recebiam toda a capitania, apenas um patrimônio de 10 léguas, sendo 50 léguas contíguas de propriedade da Coroa. Se as terras que estavam com os capitães não se tornassem produtivas/cultivadas, deveriam retornar para a Coroa¹⁸⁷.

As Ordenações determinavam que as sesmarias fossem concedidas em áreas não extensas, proporcionais ao que o sesmeiro pudesse cultivar e por tempo restrito de no máximo cinco anos. Todavia, não havia uma precisão do tamanho da área. Caso a área doada ao sesmeiro não fosse aproveitada, ela retornaria à Coroa. Daí surge a expressão “devolutas”, ou seja, a área que não é cultivada volta ao domínio público¹⁸⁸.

O regime perdurou no Brasil até 1822, quando a resolução de 17 de julho deste ano suspendeu todas as concessões depois de vários pedidos judiciais de reconhecimento de posse por sesmeiros. Porém essa resolução somente

¹⁸⁵ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022, p. 5.

¹⁸⁶ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 111

¹⁸⁷ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 113

¹⁸⁸ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.5.

suspendeu a concessão de novas, a compra e venda das existentes continuava normalmente na clandestinidade que perdurou até 1850¹⁸⁹.

Nesse período a publicidade da propriedade não possuía regramento, pois não havia legislação de terras, as pessoas tomavam posse e passavam a cultivá-las. Alguns doutrinadores intitulam essa fase de “período de posses”¹⁹⁰ que perdurou até a Lei de Terras em 1850.

Antes da edição da Lei de Terras em 1850, houve um primeiro regramento sobre a publicidade imobiliária, a Lei Orçamentária nº 317 de 21 de outubro de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 182 de 14 de novembro de 1846, criou o primeiro registro geral das hipotecas. Dispunham os artigos 35 e 37 da Lei:

Art. 35. Fica creado um Registro geral de hypothecas, nos lugares e pelo modo que o Governo estabelecer nos seus Regulamentos.

Art. 36. Ficão pertencendo aos Proprios Nacionaes as Estancias e mais terrenos dos Indios da Comarca de Missões no Rio Grande do Sul, sendo distribuida, porém, pelos Indios que restão uma parte dos mesmos terrenos que fôr sufficiente para sua cultura¹⁹¹.

Mas, foi a Lei de Terras (Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850) coroada como o grande marco no estudo do direito imobiliário brasileiro. Como destaca Lorrueane Matuszewski: “[...] a Lei 601, que deu um grande passo na regulamentação territorial brasileira (pode-se dizer que foi a primeira regularização fundiária no Brasil)”¹⁹².

A Lei foi regulamentada pelo Decreto nº 1.318 de 30 de janeiro de 1854, responsável pela separação das áreas de domínio público e das áreas de

¹⁸⁹ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.12.

¹⁹⁰ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. Introdução ao Direito Fundiário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1984, p. 14 *apud* CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.12.

¹⁹¹ BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843**. Dispõe sobre despesa e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Rio de Janeiro, 1943. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm. Acesso em 18 dez. 2023.

¹⁹² 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 registraes imobiliários. Belo Horizonte, MG: Casa do Direito, 2022. p. 116.

domínio privado, bem como a legalização das posses. Raymundo Faoro¹⁹³, explica que naquela ocasião não havia como expulsar os posseiros dos campos, pois geraria uma revolução social. A alternativa foi reconhecer as posses e estipular a limitação e extensão das áreas, estabelecendo as futuras transmissões de terras pela sucessão ou compra e venda.

A Lei de 1850 discriminou os bens de domínio público e particular, confirmou as sesmarias e as posses exercidas até o momento¹⁹⁴. Importante destacar os artigos 3º, 4º e 5º do dispositivo legal:

Art. 3º São terras devolutas: § 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal. § 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura. § 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commisso, forem revalidadas por esta Lei. § 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei. Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com principios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionario, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas. Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacificas, adquiridas por occupação primaria, ou havidas do primeiro occupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes: [...] ¹⁹⁵.

A mesma lei, criou o registro paroquial das terras, chamado registro do vigário, responsável pelo inventário de todas as posses existentes em terras

¹⁹³ FAORO, Raimundo. **Os donos do poder**. 3 ed. rev. Porto Alegre: Globo, 1976, v.II, p. 408. *apud* CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.12.

¹⁹⁴ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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 registraes imobiliários. Belo Horizonte, MG: Casa do Direito, 2022. p. 116.

¹⁹⁵ BRASIL, **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro, 1850, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso: em 16 dez. 2023.

brasileiras. Segundo Ivan Jacopetti do Lago¹⁹⁶, o registro do Vigário trata-se do registro de terras possuídas, todo possuidor ficava sujeito a declarar sua posse perante cada freguesia do Império.

Os vigários das paróquias ficaram encarregados de tomar as declarações e lavrar os registros. As declarações deveriam conter o nome do possuidor, a freguesia de localização das terras, a extensão da posse e o nome e os limites do imóvel. Era realizada em duas vias, uma para o possuidor e a outra ficava arquivada com o registro. Ressalta-se que o Registro do Vigário não tinha valor como título de domínio, por esse motivo não poderia ser considerado como documento de domínio¹⁹⁷.

Nesse sentido, Ivan Jacopetti do Lago ensina que:

[...] o Registro do Vigário nada tem que ver com o Registro de Imóveis. Seu conteúdo não diz nada sobre a situação jurídica dos imóveis, nem mesmo no precário nível da posse. Na verdade, o seu objeto não é a posse, mas sim declarações acerca da posse. Ainda, não há na lei ou no decreto qualquer previsão no sentido de que caberia ao vigário fornecer algum tipo de certidão quanto ao conteúdo dos livros, ou mesmo de que devesse franquear os livros à consulta pública. O vigário age, em relação a esses livros, tão somente como um coletor de informações para o governo. Ao desenvolver seu trabalho, praticava um levantamento, destinado tão somente a fornecer informações ao Poder Público; não havia a preocupação com se proporcionar um meio de, por si, gerar publicidade a negócios jurídicos praticados entre particulares, ou tornar os negócios mais seguros. Não tinha qualquer relação com o direito privado, nem gerava quaisquer efeitos nessa seara¹⁹⁸.

¹⁹⁶ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 174.

¹⁹⁷ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 175.

¹⁹⁸ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 175.

Assim, o autor destaca que: “[...] o “Registro do Vigário” não deve ser considerado um antepassado nem mesmo remoto do registro de imóveis brasileiro, nem como um antecedente da publicidade imobiliária”¹⁹⁹.

Noutro sentido, Afrânio de Carvalho, defende que o registro de posses foi um avanço no sentido da titulação da propriedade, entende que a partir do registro celebram-se novos contratos de transmissão e oneração *inter vivos* e *mortis causa* dos imóveis²⁰⁰.

De toda forma, com a Lei de Terras foi estabelecido que a única forma de adquirir terras públicas era mediante compra e venda do próprio governo e não mais por doações da Coroa. Mesmo precário o registro do vigário, foi o responsável pela formalização das posses no Brasil e de alguma forma garantiu que o país tivesse um cadastro rural parcial²⁰¹.

Dentre outros itens, a Lei nº 601 disciplinou a forma de alienação das terras públicas, definiu as terras devolutas, regulou a revalidação das sesmarias e concessões, reconheceu a validade de transações entre particulares, ainda quando questionáveis os títulos originários dos alienantes, e dispôs acerca da legitimação de posses²⁰².

A partir da regularização de posse, os negócios jurídicos poderiam ocorrer naturalmente, embora não houvesse um serviço de registro de transferência ou um registro público tal qual temos nos dias de hoje. A própria escritura era responsável por transferir a propriedade; adotávamos ainda as leis portuguesas para transmissão de propriedade, o sistema era o romano de título e tradição.

¹⁹⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 176

²⁰⁰ CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei 6015 de 1973, com alterações da lei 6216 de 1975, lei 8.009 de 1990 e lei 8935 de 18.11.1994. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p.2-5. *apud* Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.12.

²⁰¹ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 118.

²⁰² MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 118.

Assim, as partes instrumentalizavam o negócio jurídico por escrito e depois ocorria a entrega da coisa ao adquirente de forma pública²⁰³.

No Brasil, houve a substituição da entrega efetiva do imóvel por uma cláusula no título, que se chamava “*cláusula constituti*” ou “*constituto possessório*”. A cláusula tinha como objetivo transferir a posse do imóvel ao adquirente sem necessidade de apreensão física da coisa. Essa possibilidade adotada pelo sistema brasileiro permitiu a clandestinidade das transferências²⁰⁴.

Como o próprio contrato era capaz de transferir o imóvel, além do título e modo, era necessário averiguar se o transferente era o legítimo dono do imóvel. E de acordo com Marcos Salomão essa certeza só ocorria se:

[...] o alienante tivesse adquirido a área por sesmaria, ou tivesse adquirido a área de alguém que adquiriu de um sesmeiro, ou tivesse adquirido de alguém que tinha a ocupação antes da Lei de Terras, ou de alguém que tivesse adquirido por usucapião, ou, por fim, de alguém que tivesse comprado do Estado após a Lei de Terras²⁰⁵.

De acordo com Ivan Jacopetti do Lago, essa tentativa de regularização era extremamente desordenada, tornando complexa e insegura a atividade de se buscar a titularidade verdadeira de um imóvel. A complexidade de encontrar a cadeia de proprietários dos imóveis era agravada pela dispersão e falta de centralização dos dados sobre cada imóvel²⁰⁶

Como visto, a Lei de Terras serviu para o primeiro controle de propriedade imobiliária, possuía natureza cadastral e além desse controle, existia o registro de hipotecas para o controle do crédito hipotecário. Como em Portugal e Espanha, a publicidade imobiliária no Brasil, não teve o seu início baseado na

²⁰³ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.22.

²⁰⁴ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.22.

²⁰⁵ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.22.

²⁰⁶ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 180.

publicidade da propriedade em si, mas sim na hipoteca²⁰⁷. Nesse mesmo sentido, Lorrane Matuszewski²⁰⁸ afirma que: “o início do aparelho registral não tutelava a transmissão do domínio ou a constituição das servidões prediais, mas sim a constituição de direito hipotecários”.

A Lei 1.237 de 24 de setembro de 1864, foi um marco fundamental para o direito registral imobiliário, mas não se limitando apenas a esse ramo, foi de extrema relevância para a disciplina de direito reais no Brasil. A Lei possuía alguns eixos centrais de acordo com Ivan Jacopetti do Lago:

O primeiro deles era o de que a hipoteca é um instituto que deveria gravar imóveis, somente; poderia gravar também seus acessórios até mesmo escravos - desde que isso se fizesse juntamente com o principal. O segundo eixo determinava que toda hipoteca, quer fosse legal, quer fosse convencional, deveria ser especial, ou seja, dizer respeito a um imóvel, ou a imóveis, específicos (e não a todo o patrimônio do devedor), e deveria ser registrada, sob pena de não valer contra terceiros. [...] O terceiro eixo, e mais importante, foi a necessidade de transcrição das aquisições de bens hipotecáveis, bem como das instituições dos ônus reais constantes do rol da lei. Com isso, pretendia-se, o registro acabaria funcionando como uma espécie de cadastro da propriedade, evitando aos credores hipotecários e aos adquirentes de boa-fé surpresas quanto ao estado patrimonial de um devedor ou quanto à propriedade de um bem alienado. Entretanto, o registro não provaria o domínio - este sempre ficava a salvo de quem fosse. Um último eixo, também importante para os fins a que a reforma se propunha, foi a extinção dos privilégios creditórios²⁰⁹.

Como se viu, um dos eixos principais da Lei foi a instituição do registro para a transcrição dos títulos de transmissão de imóveis, por ato *inter vivos* e para a constituições de direitos reais e para valerem contra terceiros. Nesse caso, a

²⁰⁷ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 181.

²⁰⁸ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 121.

²⁰⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 188.

transcrição substituiria a tradição, porém ela induziria prova de domínio, ou seja, não depurava eventual vício na formação do título²¹⁰.

Logo, na vigência da Lei de 1.864, no Brasil, o modo de transmissão de propriedade de bens imóveis era a transcrição, que nada mais seria do que a tradição solene do imóvel alienado. Ou seja, até a realização da transcrição do título, o domínio continua a ser do alienante. Além disso, a eficácia dessa transcrição dependia de algumas formalidades e condições como por exemplo, a capacidade das partes e a legitimidade do título que deu causa à transferência²¹¹.

Em 1890 a Lei 1.864, foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu regulamento, Decreto nº 370, foi mantido o nome de registro geral, mas principalmente acentuou-se a diferença entre direitos pessoais e direitos reais. Assim, até o momento da transcrição, o título produzia efeitos apenas entre as partes, ou seja, direito obrigacional. Após a transcrição os efeitos eram reais, oponíveis a todos.²¹² Além disso, no sistema, o protocolo era ponto principal do registro, marco do início do processo registral, servia para apontamentos dos títulos que seriam inscritos, transcritos, prenotados e averbados²¹³.

O Decreto nº 370 de 1890, corrigiu algumas falhas do sistema anterior, porém contava com alguns problemas, como à ausência de publicidade dos atos relativos à transmissão *causa mortis* e aos atos judiciais²¹⁴.

Assim destaca Afrânio de Carvalho:

Deixados soltos, os títulos de transmissão causa mortis e os atos judiciais prestavam-se a numerosas fraudes, que frustravam consideravelmente a utilidade do registro. Dentre essas fraudes,

²¹⁰ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.23.

²¹¹ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 197-202.

²¹² CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.23.

²¹³ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 121.

²¹⁴ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 123.

algumas tornaram-se relativamente comuns: a descrição de imóveis alheios em inventário e sua conseqüente partilha e lançamento no mundo dos negócios; a execução graciosa, por conluio entre o exequente e o executado, de imóvel não pertencente este e a resultante arrematação em hasta pública; a divisão de imóvel alheio e a venda ulterior dos seus quinhões; a venda da totalidade de um imóvel pelo condômino, como o marido, que fazendo-se passar por solteiro burlava a legítima dos filhos, obrigados depois a promover a nulidade parcial da venda, enquanto o imóvel era passado adiante ou submetido a inscrição no registro Torrens, a usurpação de imóveis alheios na delimitação periférica do imóvel submetido a inscrição no registro Torrens. Não sendo possível evitar, devido à falta do princípio de continuidade, nem o relacionamento do imóvel alheio em inventário e sua conseqüente partilha a um dos herdeiros, nem tampouco a sua penhora e arrematação em hasta pública, daí decorria que, investido o herdeiro do formal de partilha, ou o arrematante, da carta de arrematação, adquiria cada um deles aparentemente bem, um em partilha de herança, o outro em execução judicial, mas, na realidade, a non domino. Dessas duas causas e de outras análogas nascia a duplicidade de inscrições, ou de cadeias de inscrições, referentes ao mesmo imóvel, que acabava provocando numerosas demandas, em que juízos e tribunais eram chamados, como ainda o são na seqüência daquelas, a dirimir conflito de títulos inscritos²¹⁵.

Em 1916 foi publicado o Código Civil que incorporou o registro geral, foi o responsável por corrigir as lacunas do sistema anterior, atraindo para o registro as transmissões *causa mortis* e os atos judiciais. Além disso, foi o responsável pela alteração do nome de Registro Geral para Registro de Imóveis.

No Código manteve a necessidade de transcrição para a transferência do domínio, mas inovou ao criar uma presunção de propriedade em favor do titular de registro. Era como estabelecia o artigo 859 daquele Código: “Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu”²¹⁶.

Nesse sentido, Ivan Jacopetti do Lago entende que o Código Civil de 1916 é um marco relevante na linha da história da publicidade imobiliária do direito

²¹⁵ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1982. p. 255

²¹⁶ BRASIL. **Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Presidência da República, 2002.

brasileiro, uma vez que estabeleceu o princípio da legitimação, a presunção relativa de que até o registro ser cancelado, o que vale é o que consta do registro²¹⁷.

Lorruane Matuszewski²¹⁸ ensina que o Código ao instituir os atos sujeitos a registro, dividiu em: transcrição, inscrição e averbação. Esclarece que o termo transcrição era para as transmissões e inscrição para os demais direitos reais. Além disso, destaca que o Código Civil de 1916 adotou vários princípios como: prioridade, legalidade, inscrição, especialidade, publicidade e da presunção.

Na sequência, o Decreto nº 4.827 de 1924 reorganizou os registros públicos previstos no Código Civil e seu Decreto regulamentador nº 18.542 de 1928 introduziu no registro de imóveis brasileiro o princípio da continuidade, preservando a cadeia dominial dos imóveis, ou seja, para qualquer transcrição ou inscrição era obrigatório o registro anterior. Assim era a previsão do artigo 234 daquele dispositivo legal:

Artigo 213, do Decreto nº 18.542 de 1928: Em qualquer caso não se poderá fazer transcrição ou inscrição sem prévio registro do título anterior. salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o direito então vigente de modo a assegurar a continuidade do registro de cada prédio, entendendo-se por disponibilidade a faculdade de registrar alienações ou onerações dependentes assim, da transcrição anterior²¹⁹.

O dispositivo prevalece até os dias atuais, responsável por sanear a propriedade imobiliária no Brasil, considerado um princípio-base para assegurar o sistema registral²²⁰.

²¹⁷ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 219.

²¹⁸ MATUSZEWSKI, Lorruane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 124.

²¹⁹ 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. Rio de Janeiro, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/d18542.htm. Acesso em: 16 dez. 2023.

²²⁰ MATUSZEWSKI, Lorruane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 125.

Em 31 de dezembro de 1973 foi publicada a Lei 6.015 (a Lei de Registros Públicos) vigente. É a responsável pela revolução do sistema registral imobiliário brasileiro, determinando que cada imóvel deve possuir matrícula própria, a qual deve ser aberta no primeiro registro a ser realizado²²¹. A matrícula passa a consolidar todas as informações e todos os atos registrais relevantes do imóvel.

Com a Lei de Registros Públicos, a lógica dos livros de transcrições foi abandonada em favor de um regime de registro centrado no imóvel, com a matrícula imobiliária como base registral principal, onde cada imóvel é identificado individualmente e onde são realizados os atos registrais constitutivos, declaratórios, modificativos e extintivos, tanto em relação ao objeto quanto às pessoas e direitos inscritos²²².

O sistema matricular possui alguns requisitos a serem cumpridos, dentre eles destaca Lorrueane Matuszewski:

[...] cabeçalho da folha passa a receber todas as informações do imóvel e dizer respeito a uma única propriedade (princípio da unitariedade), suas características físicas e as qualificações de seu proprietário. Em seguida, são lançados os registros e as averbações que dizem respeito àquele bem. Assim, os dados sobre o imóvel ficam concentrados em um único fólio (fólio real), facilitando as buscas e aumentando a segurança nas transações²²³.

Considerando a inserção no sistema de base real, a Lei 6.015, de 1973, é considerada um marco importante na história da publicidade brasileira. Os atos praticados fazem a composição do acervo que integra o histórico do imóvel, cabendo ao registrador, informar ao público o resultado das sucessivas mutações jurídico-reais²²⁴.

²²¹ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.26.

²²² 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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 125.

²²³ 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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 126.

²²⁴ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 258.

A busca pela segurança jurídica tem sido constante ao longo da história, independente do modelo vigente. O registro de imóveis desempenha um papel fundamental como conservador da propriedade. Diversos aspectos contribuem para que essa instituição promova segurança nas transações imobiliárias, as quais serão exploradas mais detalhadamente a seguir.

2.3.2 Aspectos estruturantes que ensejam segurança jurídica

No Brasil, o registrador de imóveis é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro, conforme artigo 236 da Carta Magna²²⁵.

A Lei 8.935/1994²²⁶, responsável pela regulamentação dos serviços notariais e de registro no Brasil, prevê o registrador de imóveis como garantidor da autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis.

O fato de ser titular de um serviço impõe uma série de deveres funcionais, além de deveres previstos em legislação que geram proteção ao usuário do serviço.

O registrador tem o dever de prestar os serviços de modo adequado, observando os deveres próprios da delegação pública em que está investido, a fim de garantir todas as funções que lhe são atribuídas²²⁷.

Serviços de modo adequado é o que atende ao interesse público e corresponde às exigências de qualidade, continuidade, regularidade, eficiência, atualidade, generalidade, modicidade, cortesia e segurança. O requisito atualidade do serviço pode ser preenchido com o uso de métodos, instalações e equipamentos que acompanham a modernidade e avanço tecnológico²²⁸.

²²⁵ BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 13 jan. de 2024.

²²⁶ 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 13 jan. de 2024.

²²⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 520.

²²⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 520.

Já quando a referência é o serviço eficiente, o registrador deve prestar o serviço de forma célere, velando pela rapidez no trâmite da documentação respeitando os prazos legais²²⁹.

A legislação vigente²³⁰ prevê que a atividade do registrador de imóveis seja fiscalizada pelo Poder Judiciário, garantido que os serviços sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente.

Além disso, ao Oficial de Registro de Imóveis, compete a prática de registro de direitos reais relativos a imóveis situados em determinada circunscrição geográfica, além da prática de atos estipulado na lei²³¹.

Ainda, a instituição do registro de imóveis conta com uma característica mais forte: a regulamentação da atividade. Isso porque a legislação define a função registral e estabelece a organização desse serviço público, assim como o procedimento a ser adotado desde a recepção e prenotação do título até o momento do acesso à publicidade registral, com o devido respeito aos princípios que regem o sistema registral²³².

2.3.2.1 Da segurança jurídica

O registro de imóveis não apenas guarda informações, como visto até aqui sua principal função é garantir a segurança aos direitos registrados. Para Nalini²³³,

[...] registro imobiliário é um nicho relativamente blindado, garantidor de que os titulares dominiais possam dormir tranquilamente, pois há uma casamata protetora praticamente inexpugnável. Aquilo que a judicialização não consegue propiciar,

²²⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 520.

²³⁰ 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 13 jan. de 2024.

²³¹ 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 13 jan. de 2024

²³² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 521.

²³³ NALINI, José Renato de Freitas. O registro de imóveis e o registro em blockchain. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 319

a previsibilidade das decisões, o setor extrajudicial se notabilizou por oferecer aos seus destinatários. Cumpre provê-lo de salvaguardas preservadoras desse valor agregado.

A segurança jurídica dá completeza ao registro por sua relevante função iluminativa e condutora das práticas registrais, atua de forma integral, seja em seu processo ou seu termo. Ou seja, a segurança jurídica influi nos registros públicos tanto sobre a dinâmica de sua operação quanto sobre os resultados correspondentes²³⁴.

Dessa forma, a certeza proporcionada pelo registro é a "certeza da segurança", ou seja, não se trata de uma certeza puramente cognitiva ou adesão mental sólida a um conhecimento específico, mas sim a repercussão subjetiva, pessoal e comunitária de que o registro protege situações jurídicas e não permitirá alterações que as prejudiquem, exceto com o consentimento de seus beneficiários registrados ou mediante processos regulares com sua devida proteção e defesa²³⁵.

Por isso, a certeza derivada do registro significa, principalmente, a ausência de medo em nível individual e social, eliminando a preocupação de sofrer prejuízos em relação a algum bem, pois o registrador zela adequadamente por ele²³⁶.

Para alcançar a pretendida segurança, é necessário que todos os interessados tenham conhecimento do conteúdo constante do registro imobiliário. Por isso, dentre os aspectos do registro do sistema registral brasileiro, temos a publicidade registral.

2.3.2.2 Publicidade registral

A publicidade registral é o fundamento dos registros que seguem o modelo germânico, pode ser definida como garantia dos direitos reais inscritos; da pessoa que consta como titular registral; e como garantia da tutela dos interesses

²³⁴ DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis** (princípios) tomo I. São Paulo: Editora PrimVs, 2017, p. 25

²³⁵ DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis** (princípios) tomo I. São Paulo: Editora PrimVs, 2017, p. 38

²³⁶ DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis** (princípios) tomo I. São Paulo: Editora PrimVs, 2017, p. 38

daqueles que realizam negócios jurídicos imobiliários a partir das informações constantes no Registro²³⁷.

A publicidade registral tem como objetivo dar conhecimento de determinada situação jurídica relacionada ao imóvel, proporcionando à coletividade o conhecimento do *status juris* da propriedade imobiliária, garantindo a segurança ao tráfico imobiliário e as operações de crédito predial²³⁸. Nas palavras de Ricardo Dip²³⁹ “um conceito adequado aos registros públicos é o de que se trate de um sistema jurídico formalista de publicidade de situações jurídicas”.

A relevância da publicidade na transferência e na limitação da propriedade imobiliária é evidente e inquestionável. A divulgação da situação jurídica do imóvel é fundamental para a segurança das transações imobiliárias e, por conseguinte, para a criação e disseminação da riqueza. Ao contrário dos direitos obrigacionais, que se aplicam apenas às partes envolvidas na relação jurídica, os direitos reais são oponíveis *erga omnes*. Para que sejam conhecidos e respeitados por todos, os direitos reais devem ser tornados públicos a todos os membros da sociedade²⁴⁰.

Mônica Jardim²⁴¹, enaltece a publicidade registral, milita no sentido de que a publicidade registral é capaz de eliminar as assimetrias de informação, garantir a segurança jurídica dos direitos, a proteção do tráfico e o fomento do crédito. Além disso, evita fraudes bem como conflitos sobre questões jurídicos-imobiliárias.

De acordo Bianca Castellar de Faria²⁴²,

²³⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 533.

²³⁸ TORRES, Marcelo Krug Fachin. O papel do registro imobiliário na segurança jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 90. ano 44. p. 133-162. São Paulo: Ed. RT, jan.jun.2021, p. 146-148.

²³⁹ DIP, Ricardo. **Registro de imóveis** (princípios) tomo I. São Paulo: Editora PrimVs, 2017, p. 147

²⁴⁰ FARIA, Bianca Castellar de Faria. **Registro de Imóveis: Brasil x Estados Unidos. Comparativo sobre a segurança, eficiência e custo**. Rio de Janeiro: Lumen juris, 2023, p. 75.

²⁴¹ JARDIM, Mônica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registro Predial: terceiros para efeitos de registro**. 2013. Tese (Doutorado em Ciências Jurídico-Civilística) Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013. p. 32.

²⁴² FARIA, Bianca Castellar de Faria. **Registro de Imóveis: Brasil x Estados Unidos. Comparativo sobre a segurança, eficiência e custo**. Rio de Janeiro: Lumen juris, 2023, p. 77.

[...] a informação é pública por se constituir numa atividade delegada pelo Estado, o acesso a ela é garantido a toda a sociedade, além de garantir a segurança, a autenticidade e a eficácia das relações jurídicas entre particulares. A segurança jurídica é assegurada pelo controle técnico exercido por um jurista especializado. O registrador de imóveis é um profissional do direito, a quem a lei confere fé pública, e que, entre outras, exerce a importante função da qualificação registral, ou controle da legalidade dos títulos que são apresentados ao Registro e merecem ser publicizados.

A fim de garantir a segurança jurídica no arquivamento, os títulos (escrituras, atas, traslados, certidões etc.) levados ao registro para publicidade são submetidos à qualificação registrária.

2.3.2.3 Qualificação registral

A qualificação registral nada mais é do que análise minuciosa do título em relação aos requisitos de validade, conforme os registros existentes no ofício, viabilizando sua entrada no registro imobiliário com a devida produção dos efeitos previstos em lei. É uma função considerada por alguns estudiosos do tema como função singular, especial ou *sui generis*²⁴³.

Independentemente da natureza do título (escritura pública, instrumento particular, título judicial, título administrativo), ao ingressar na serventia de registros públicos, estará sujeito à qualificação registral.

De acordo com Caroline Ferri, a qualificação é decorrente da jurisfuncionalidade do registrador, pois, como profissional do direito, verifica a conformidade do que lhe é apresentado sob a ótica das normas e princípios aplicáveis ao caso concreto²⁴⁴.

A qualificação registral é essencial para garantir que os efeitos atribuídos aos negócios jurídicos registrados pelo ordenamento jurídico sejam

²⁴³ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022, p.50

²⁴⁴ FERRI, Caroline Sarraf. **Os serviços notariais e de registro no Brasil**: breves estudos. São Paulo: IRIB do Brasil, 2023, p. 75.

concedidos apenas a títulos que mereçam proteção. Esse é o ensinamento de Francisco Javier Gómez²⁴⁵:

No se puede arbitrar todo un sistema de protección y atribución de efectos al negocio jurídico inscrito, en pro de la agilidad y seguridad de la contratación inmobiliaria, si no se procura al mismo tiempo que el entramado de presunciones y efectos derivados de la inscripción tenga bases seguras. La calificación es así presupuesto necesario para que todos estos efectos atribuidos al negocio jurídico inscrito por la legislación hipotecaria, se concedan a títulos merecedores de protección

Diferentemente do poder jurisdiccional, o registrador deve atuar no âmbito da legalidade estrita, ou seja, o exame da qualificação deve observar apenas os aspectos extrínsecos, os elementos intrínsecos não fazem parte da qualificação registral²⁴⁶.

A função qualificadora do registrador possui várias características que fortalecem a atividade registral e tornam ferramenta para a garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias:

[...] a) é uma função independente, uma vez que o registrador é um profissional do Direito com independência no desempenho de suas atribuições; b) é completa e integral, pois se aplica sobre o título no seu todo devendo o registrador, quando for o caso, formular por escrito, de uma só vez, todas as exigências para tornar possível o seu registro; c) é uma função obrigatória, não podendo o registrador deixar de exercê-la a pretexto de obscuridade ou omissão da lei por se tratar de uma função pública, que lhe é delegada pelo Estado²⁴⁷.

Ao respeitar o princípio da legalidade, exercendo a função qualificadora, é atribuído ao registrador uma responsabilidade significativa. Isso não

²⁴⁵ GÁLLIGO, Francisco Javier Gómez. **La Calificación Registral**. Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral. Tomo I, 2ª ed. Madrid: Civitas - Thomson Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, p. 51

²⁴⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 588.

²⁴⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 575.

apenas impacta as partes envolvidas no negócio jurídico, mas também tem efeitos importantes para terceiros que confiam no registro²⁴⁸.

No mesmo sentido, de acordo com Bianca Castellar de Faria²⁴⁹, como registro público por excelência, o registro de imóveis, não apenas coordena, conserva e publica as situações jurídicas relacionadas à transferência de propriedade, mas atua como filtro por meio do procedimento de qualificação. Esse procedimento resulta em uma decisão jurídica, seja positiva ou negativa, em relação a um determinado negócio jurídico apresentado. Em caso de qualificação registral positiva, ocorre a constituição e publicização do direito real, garantindo que todas as pessoas tenham conhecimento sobre os titulares de direitos reais e eventuais ônus incidentes sobre o imóvel.

Dessa forma, a análise minuciosa dos documentos que se dá por meio da qualificação registral é o pilar da legalidade e a base para garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

2.3.2.4 Demais princípios que regem a atividade registral

A aplicação dos princípios da atividade registral é considerada uma técnica arbitrada para a segurança jurídica do tráfico imobiliário e mais concretamente da eficácia publicitária.²⁵⁰ Os princípios registrais além de servirem como parâmetro para a interpretação e integração das normas relativas à publicidade registral, servem também como orientação para os legisladores na edição de normas, evitando a quebra de harmonia e a unidade do direito registral.²⁵¹

De acordo com Loureiro²⁵²,

²⁴⁸ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022, p.54.

²⁴⁹ FARIA, Bianca Castellar de. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. p. 94. Disponível em <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf> Acesso em 26 jan. 2023.

²⁵⁰ SEQUEIRA, Martins. Aproximación al concepto de publicidade registral y de sua eficacia. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.589 (1998), p.1997, *apud* LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 558.

²⁵¹ ROJAS, Adames A. La seguridad jurídica: presupuesto del registro de la propiedad. **Saber y Justicia**, 2023, 136-157. Disponível em: <https://saberyjusticia.enj.org> Acesso em: 26 jan. 2023.

²⁵² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 556.

[...] os princípios registrais são instrumentos normativos que, ao mesmo tempo, orientam o operador do direito e indicam o caminho para a aplicação, interpretação e desenvolvimento harmônico e unitário do microssistema de direito registral, seja no que concerne ao registro de imóveis ou de outras espécies de registros públicos.[...] Longe de servirem como simples parâmetros orientadores, despidos de juridicidade, tais normas gerais possibilitam a interpretação, integração e sistematização do direito registral, de maneira a permitir sua compreensão e aplicação lógica.

A aplicação dos princípios registrais se dá em todas as fases do procedimento do registro de imóveis, alguns são aplicados antes da inscrição, outros simultaneamente e alguns posteriormente à inscrição.²⁵³ De forma didática Salomão resume o caminho do título na serventia e relacionada a aplicabilidade de cada princípio da fase respectiva, conforme se vê:

[...] o registrador está lá, em estado inerte, e de um lado está sentada a segurança jurídica e do outro lado está a publicidade. Atrás dele, um móvel com as matrículas e transcrições. Uma pessoa interessada roga ao registrador que receba o título, e ele aplicará a lei vigente naquele momento. O título é protocolado, podendo ser cindido ou não, e passará pelo filtro da legalidade, onde será analisada a continuidade e especialidade. Após, ele será inscrito e produzirá os feitos desejados, concentrando na matrícula todas as ocorrências que interessem à sociedade, surgindo assim a fé pública registral.²⁵⁴ realizando o ônus do registro, o interessado adquire o direito de propriedade ou o direito real imobiliário e os poderes e faculdades daí resultantes (usar, dispor, gozar e reaver o bem das mãos de quem quer que se encontre). Em relação a esta posição jurídica ativa, os demais membros da sociedade têm uma posição passiva: de dever ou de sujeição.

No direito brasileiro, o registro do título de aquisição do direito real imobiliário é obrigatório; portanto, o primeiro princípio de que trataremos é o princípio da obrigatoriedade do registro, para alguns doutrinadores, denominado

²⁵³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 559.

²⁵⁴ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.29

princípio da inscrição. Tecnicamente o registro não é uma obrigação, porém “nos atos entre vivos, a constituição, transferência, modificação ou extinção da propriedade, ou outro direito real, relativo a imóvel, apenas se efetivam com o registro do título respectivo”.²⁵⁵ Assim,

[...] realizando o ônus do registro, o interessado adquire o direito de propriedade ou o direito real imobiliário e os poderes e faculdades daí resultantes (usar, dispor, gozar e reaver o bem das mãos de quem quer que se encontre). Em relação a esta posição jurídica ativa, os demais membros da sociedade têm uma posição passiva: de dever ou de sujeição.²⁵⁶

O princípio da inscrição tem justificativa pela necessidade de dar o conhecimento para a coletividade da existência dos direitos reais sobre imóveis, tendo ela de respeitá-los. Após uma relação real imobiliária ajustada, esta se transpõe ao limite das partes envolvidas e atinge a coletividade por exigir a observância geral²⁵⁷.

A legislação vigente impõe dois requisitos para a constituição da propriedade ou de outro direito real sobre imóvel: o negócio jurídico propriamente dito, no qual as partes livremente manifestam sua vontade de constituir ou transmitir o direito real, e o segundo é a formalização do acordo de vontades, ou seja, o registro do título.

Em busca da legitimidade de quem está no título, outro princípio observado na lógica registral é a rogação ou para parte da doutrina, princípio da instância. Segundo esse princípio, a atividade registral depende de provocação; não pode o registrador atuar sem requerimento do interessado, salvo exceções previstas em lei²⁵⁸.

²⁵⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 559-566.

²⁵⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 560.

²⁵⁷ 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. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 135.

²⁵⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 566.

Os títulos apresentados no registro de imóveis devem ser inscritos no livro de protocolo, nesse momento, o princípio da prioridade é observado. Esse princípio se materializa com o acesso do título ao registro de imóveis, “o título que é prenotado em primeiro lugar tem prioridade no registro em relação aos títulos que materializam direito reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, protocolados posteriormente²⁵⁹”.

O princípio de prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: *prior tempore potior jure*. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois²⁶⁰.

Esse princípio se apoia no princípio da especialidade, visto que, os direitos só se tornam contraditórios se disserem respeito ao mesmo imóvel. Graças ao princípio da prioridade, os direitos inscritos ganham estabilidade e segurança, estando livre do risco da contradição²⁶¹.

O princípio da especialidade é responsável por definir que toda inscrição deve recair sobre um imóvel que esteja perfeitamente individualizado tanto nos aspectos subjetivos quanto objetivos. A especialidade objetiva é aquela responsável pela distinção de um imóvel do outro, ou seja, aquela relativa ao corpo físico da propriedade imobiliária (localização, limitação e confrontações). Por outro lado, a especialidade subjetiva está relacionada ao titular da propriedade imobiliária, este aspecto garante que o assento registral identifique e qualifique o titular com exatidão²⁶².

²⁵⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 588.

²⁶⁰ 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**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 135.

²⁶¹ 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**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 135.

²⁶² GIUSTINA, Bianca Sant' Anna Della. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**. n. 069. São Paulo: Revista dos Tribunais. jul.-dez.,2010. p. 206-231. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/976>. Acesso em 10 jan. de 2024.

Nesse sentido, Urzáiz²⁶³, ensina que o princípio da especialidade

[...] impone que el dominio y demás derechos reales sobre el bien inmueble, queden plenamente delimitados en cuando al titular del derecho, su contenido y su objeto, dicha determinación debe conllevar la máxima precisión de los asientos registrales en cuanto a la configuración del derecho inscrito. Siendo el objeto del derecho inscrito el inmueble, se hace necesario que el mismo quede perfilado de la forma más precisa posible, y que dicha configuración sea lo más conforme con la realidad física, a los efectos de que la publicidad registral sea transparente; siendo mayor la transparencia cuando mayor sea la coincidencia del inmueble descrito en el asiento registral con la realidad física.

Ainda, o direito registral conta com o princípio da continuidade, que busca garantir uma cadeia de titulares do imóvel, é responsável por garantir que nenhum registro seja realizado sem que esteja lançado o anterior, ao qual o título faz referência²⁶⁴.

Para Balbino Filho²⁶⁵, o princípio da continuidade visa conseguir que o histórico registral do imóvel seja autêntico e completo, possui alcance formal. Assim, nos casos de mudança de titularidade, por exemplo, o objeto do negócio jurídico deve estar registrado em nome do transmitente antes da conclusão do negócio “[...] para que o registro possa oferecer com exatidão e integralidade o histórico de cada imóvel matriculado, de modo que o transmitente de hoje seja o adquirente de ontem e que o titular do registro atual seja o transmitente de amanhã”²⁶⁶.

²⁶³ URZÁIZ, Jorge Blanco. Uma Experiencia Comparada en el estudio de las bases gráficas registrales. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 157

²⁶⁴ CENEVIVA, Walter. **Manual do Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988, p. 45.

²⁶⁵ BALBINO FILHO, Nicolau. O princípio de continuidade no direito registral brasileiro. Sua repercussão nas alienações de bens particulares pertencentes à União, aos Estados, aos Territórios e aos Municípios. **Revista de Direito Imobiliário** Vol. 15. São Paulo: Revistas dos Tribunais, jan.-jul., 1985. p. 59-60. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/394>. Acesso em 10 jan. de 2024.

²⁶⁶ BALBINO FILHO, Nicolau. O princípio de continuidade no direito registral brasileiro. Sua repercussão nas alienações de bens particulares pertencentes à União, aos Estados, aos Territórios e aos Municípios. **Revista de Direito Imobiliário** Vol. 15. São Paulo: Revistas dos Tribunais, jan.-jul., 1985. p. 60. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/394>. Acesso em 10 jan. de 2024.

Dessa forma, o registro de imóveis, ao exigir que uma inscrição encontre procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, cria uma corrente ininterrupta de assentos. Cada um desses assentos se liga ao seu antecedente e ao seu subsequente, o que gera confiança junto ao público²⁶⁷.

O princípio da legalidade no âmbito constitucional é uma garantia aos direitos individuais, ou seja, qualquer regra que crie deveres, ação positiva (fazer) ou negativa (não fazer) deve estar prevista em lei.²⁶⁸ Essa é a previsão do artigo 5º, inciso II, da CRFB/1988: “Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”²⁶⁹.

No âmbito do direito registral, o princípio da legalidade, é aplicado a todo o procedimento registral, de acordo com esse o princípio é necessário que os documentos submetidos ao Registro atendam aos requisitos exigidos pelas normas legais para acessar a publicidade registral. Isso significa que, para serem registrados, os títulos devem passar por um exame de qualificação pelo registrador, garantindo sua validade e perfeição. Em suma, a validade do registro está condicionada à validade do negócio jurídico que o sustenta.²⁷⁰

O ápice da aplicação do princípio da legalidade no registro de imóveis se dá na qualificação registral, momento no qual o registrador exerce o controle do título submetido a registro. A qualificação registral é uma das principais funções desempenhadas pelos registradores, é definida em lei e busca a certeza jurídica, garantindo que apenas os títulos válidos e eficazes acessem à publicidade registral.

O princípio da presunção e da fé pública, são princípios relevantes ao sistema registral, são responsáveis pelos efeitos do registro. Segundo Afrânio de

²⁶⁷ 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. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 285.

²⁶⁸ CASSETARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.49

²⁶⁹ BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 09 jan. de 2024.

²⁷⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 568.

Carvalho²⁷¹, “estes princípios têm cada qual seu significado próprio, mas foram amalgamados durante certo tempo no nosso País por uma corrente da doutrina que pretendeu dar ao primeiro, previsto em lei, a eficácia do segundo, omitido nela”.

O princípio da presunção consiste na eficácia atribuída pelo sistema aos direitos inscritos no registro de imóveis. Ele busca garantir a segurança jurídica por meio da estabilidade dos direitos inscritos. Cada sistema registral atribui uma eficácia distinta aos seus registros, o Brasil, adotou a presunção relativa de veracidade, o que significa que com a inscrição, os direitos são considerados válidos e eficazes, a não ser que se prove o contrário²⁷².

A presunção é considerada a partir da perspectiva do registro, enquanto a fé pública é considerada a partir da perspectiva do registrador. Ela está relacionada às declarações feitas pelo registrador sobre os direitos inscritos, as quais são tidas como verdadeiras²⁷³.

O registro busca proteger toda a sociedade. Considerando a inscrição pública com a devida produção de efeitos, presume-se que o registro está correto, válido e é legítimo. Essa é a função da fé pública registral²⁷⁴.

A fé pública é parte da estrutura que permite que a segurança jurídica seja sentida pelas pessoas, seja porque se demandadas judicialmente e assim terão prova concreta de que agiram em conformidade com o direito, seja porque possuem um sentimento de certeza e estabilidade quanto aos direitos e deveres criados pela relação posta à apreciação do tabelião²⁷⁵.

²⁷¹ 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. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 167.

²⁷² SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 93.

²⁷³ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020, p. 93.

²⁷⁴ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.61

²⁷⁵ KUNRATH, Yasmine Coelho. **Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral**. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017, p. 80-81.

Disponível

em:

<https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20->

A fé pública registral é resultado da concentração, que tem como finalidade inscrever na matrícula do imóvel todas as ocorrências que podem afetar a segurança jurídica, um princípio fundamental que deve ser protegido e que se reflete em todos os outros. A presunção de registro é relativa, pois o ordenamento jurídico brasileiro estabelece que o registro pode ser anulado por ato judicial, mas a fé pública está presente e protege os adquirentes de boa fé²⁷⁶.

O sistema registral brasileiro ficou ainda mais fortalecido após a publicação da Lei nº 13.097/2005, a qual institui o princípio da concentração, aumentando a garantia oferecida pelo sistema ao terceiro de boa fé²⁷⁷.

Alguns autores afirmam que a proteção de boa fé já existia no Brasil e que a lei serviu para pacificar a discussão e firmar o sistema registral brasileiro entre os sistemas fortes²⁷⁸.

Nas palavras de Torres²⁷⁹:

[...] é razoável afirmar a fé pública é o “Santo Graal” do direito registral imobiliário moderno, visto que é somente a partir da sua existência no ordenamento jurídico que torna-se possível que o Registro predial proteja “fortemente” os terceiros e, por via de consequência, cumpra verdadeiramente com a sua finalidade e com o seu papel na segurança jurídica.

A legislação determina que todos os fatos, atos e situações jurídicas devem ser tornados públicos na matrícula do imóvel, de forma a serem oponíveis contra terceiros de boa fé que adquiram a propriedade ou outros direitos. A lei

[%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20\(Yasmine\).pdf](#). Acesso em: 20 jul. 2023.

²⁷⁶ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. p.63

²⁷⁷ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 229.

²⁷⁸ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 229

²⁷⁹ TORRES, Marcelo Krug Fachin. O papel do registro imobiliário na segurança jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 90. ano 44. p. 133-162. São Paulo: Ed. RT, jan.jun.2021, p. 160

estabelece as situações que devem ser concentradas na matrícula, bem como as exceções que o princípio não deve contemplar²⁸⁰.

O princípio da concentração trouxe uma significativa contribuição ao Registro de Imóveis do Brasil e à segurança jurídica das transações imobiliárias, fortalecendo a eficácia do registro por meio da exigência de concentração na matrícula dos potenciais situações de risco. Isso coloca o Brasil em patamar de países que possuem verdadeiro sistema de registro de direitos, ao proteger o terceiro adquirente por meio da fé pública registral²⁸¹.

Conforme estabelecido neste tópico, o registro de imóveis engloba diversos aspectos que compõem sua estrutura, tornando a instituição robusta e capaz de proporcionar segurança jurídica nas transações. Além desses aspectos, uma característica que contribui para a eficiência do registro de imóveis é a adoção de práticas inovadoras alinhadas com as novas tecnologias.

2.3.2.5 A atividade registral e o avanço tecnológico

O aumento da capacidade computacional diante do avanço da tecnologia da informação são responsáveis por aumentar a complexidade da ligação entre pessoas e máquinas. Para alguns autores, estamos diante da Quarta Revolução Industrial, caracterizada pela disseminação da microeletrônica, programação algorítmica e inteligência artificial. O desenvolvimento tecnológico é capaz de introduzir transformações socioculturais, gerando reflexos na forma como as pessoas se relacionam entre si e com o ambiente²⁸².

²⁸⁰ FARIA, Bianca Castellar de. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. p. 94. Disponível em <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf> Acesso em 26 jan. 2023.

²⁸¹ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. **Boletim IRIB em Revista**, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo, p. 43

²⁸² NALINI, José Renato de Freitas. O Registro de Imóveis e o Registro em Blockchain. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 313-315

O avanço tecnológico traz possibilidades de solucionar antigos problemas, pois são capazes de gerar com rapidez um grande número de dados²⁸³, de acordo com Nalini²⁸⁴: “O humano é capaz de construir máquinas inteligentes, que tomam decisões e executam comandos pré-determinados”.

Porém, a tecnologia deve ser encarada como meio, ou seja, como instrumento para resolução das questões humanas. Assim, unir as novas tecnologias com o conhecimento acumulado pelas precedentes gerações é uma alternativa de grande valia para a sociedade²⁸⁵.

Assim, mercê das mudanças tecnológicas, o sistema registral imobiliário brasileiro, buscou aprimorar seus procedimentos utilizando as novas tecnologias com intuito de continuar garantir a segurança jurídica da propriedade imóvel.

Dentre várias atualizações que o sistema registral promoveu com o avanço tecnológico, destacamos algumas, a título de exemplo: a criação em 2001 do ICP-Brasil, infraestrutura de chaves públicas para estabelecer padrão de assinaturas eletrônicas digitalmente e certificadas, esta ferramenta contribuiu para a validade aos documentos em trâmite pelo meio eletrônico; em 2006 a Lei 11.382/2006 previu a averbação eletrônica de penhora; o serviço de visualização eletrônica de matrícula em 2011; o protocolo eletrônico de títulos (e-protocolo), o repositório confiável de documentos eletrônicos (RCDE), o acompanhamento Registral *online*, o monitor registral e correição *online* em 2012²⁸⁶.

²⁸³ González, Fernando P. Méndez; Fernández, Luis A. Gallego. Contratos automatizados, cadenas de bloques y registros de la propiedad. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 89. ano 43. p. 315-430. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2020.

²⁸⁴ NALINI, José Renato de Freitas. O Registro de Imóveis e o Registro em Blockchain. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 314

²⁸⁵ NALINI, José Renato de Freitas. O Registro de Imóveis e o Registro em Blockchain. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 313-315

²⁸⁶ NALINI, José Renato de Freitas; PARO, João Pedro. Educação Digital e Direito Registral. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 313-315

Esse são alguns exemplos dos mais diversos que o sistema de registro de imóveis do Brasil implementou para o melhoramento da atividade registral em todo País.

Atualmente, o assunto mais debatido nesse quesito é o Sistema de Registro eletrônico que já vem sendo discutido há tempos no âmbito registral e que ganhou força com os últimos movimentos legislativos.

O Sistema de Registro Eletrônico-SREI foi legalmente instituído pela Lei 13.465/2017, sendo operado em todo o território brasileiro pelo ONR – Operador Nacional do Sistema, com a natureza jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, cujo agente regulador é a Corregedoria Nacional de Justiça²⁸⁷.

A Lei 14.383 de 2022, contribui para aprimoramento do ambiente de negócios do País, por meio da modernização dos registros públicos, facilitando a consulta de informações e envio de documentação ao canal de registro, contribui para a desburocratização dos serviços registrais e centralização nacional das informações e garantias, com conseqüente redução de custos e prazos²⁸⁸.

A criação do sistema eletrônico de registros públicos (SERP) visa a desburocratização da prestação dos serviços, representa uma continuidade de processo que já se falava no âmbito extrajudicial - a digitalização dos serviços.

Dentre vários avanços que a legislação cristalizou ou até inovou, podemos destacar a possibilidade do encaminhamento de atos e negócios jurídicos para registro por meio de extratos eletrônicos, possibilitando maior agilidade e menores custos para a etapa do registro público, algo fundamental para os negócios que envolvem garantias de bens imóveis²⁸⁹.

²⁸⁷ NALINI, José Renato de Freitas; PARO, João Pedro. Educação Digital e Direito Registral. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 301

²⁸⁸ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei do sistema eletrônico de registro**: registro civil, cartório eletrônicos, incorporação, loteamento e outras questões. 1 ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 1-8

²⁸⁹ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei do sistema eletrônico de registro**: registro civil, cartório eletrônicos, incorporação, loteamento e outras questões. 1 ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 1-8

Outro ponto de contribuição para o ambiente de negócio, foi o aprimoramento pela lei na identificação das partes pelos serviços de registro, contribuindo para prevenção de fraudes, através do uso de certificação digital e da assinatura eletrônica²⁹⁰.

Diversas outras melhorias foram e estão sendo implementadas no sistema registral imobiliário brasileiro, com o objetivo de aprimorar seus serviços e proporcionar maior segurança no ambiente dos negócios imobiliários. Essas melhorias visam garantir cada vez mais segurança e confiabilidade no mercado imobiliário.

2.4 GARANTIA DE SEGURANÇA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Com exposto em todo o teor no presente capítulo, Registro de Imóveis é a instituição jurídica estabelecida pelo Estado para declarar as situações legais relacionadas à propriedade de imóveis e suas alterações. Através da publicidade registral, essas situações legais de natureza real são divulgadas de maneira contínua e organizada, com o objetivo de garantir a sua validade perante todos os membros da sociedade²⁹¹.

Dessa forma, podemos afirmar que o registro de imóveis é a instituição detentora da verdade sobre a propriedade imobiliária e seus direitos. Por meio do profissional investido da autoridade funcional legalmente atribuída, são fornecidas informações simplificadas e reduzidas, com presunção legal de veracidade, o que gera confiabilidade

A confiança na informação expedida pelo registrador permite fazer O negócio, adquirir o imóvel daquele que oferece a venda, receber o bem em garantia em contrapartida de um empréstimo, porque tal está definido no sistema legal que à informação prestada pelo

²⁹⁰ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei do sistema eletrônico de registro**: registro civil, cartório eletrônicos, incorporação, loteamento e outras questões. 1 ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 1-8

²⁹¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 535.

registorador — guardião dessa situação — é confiável e possibilita implementar à ação ou o investimento²⁹².

Claramente ao longo da história, a busca pela segurança jurídica nas transações imobiliárias tem sido uma constante. Atualmente, com as ferramentas eletrônicas e jurídicas à nossa disposição, a tão desejada segurança jurídica das transações imobiliárias ostenta confiança e certeza²⁹³.

Da mesma forma, a aplicação dos princípios registrais, a qualificação registral, assim como a publicidade do que foi inscrito nos registros são instrumentos que contribuem para eficácia do sistema e para a proteção do direito de propriedade²⁹⁴.

O direito serve de guia de comportamento, serve como instrumento de desenvolvimento social, a partir da promulgação de leis e até das decisões judiciais que são influências para o comportamento humano. Nesse mesmo sentido, é o sistema registral inserido no contexto do ordenamento jurídico é meio de preservação de litígios, pois a partir de todas as suas características traz segurança jurídica às relações negociais²⁹⁵.

O sistema de registro de imóveis é forte, composto por vários aspectos que o tornam uma instituição capaz de contribuir para garantir a segurança jurídica nas transações e assegurar o direito fundamental à propriedade imobiliária, promoção automática do desenvolvimento e da sustentabilidade.

²⁹² AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

²⁹³ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 229.

²⁹⁴ SCHEELJE, Álvaro Delgado. Eficácia dos sistemas registrais na proteção jurídica do direito de propriedade e demais direitos patrimoniais do cidadão. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 57. ano 57. p. 248-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2004

²⁹⁵ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

Capítulo 3

IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA O CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E O DESENVOLVIMENTO NACIONAL

3.1.1 DIREITO DE PROPRIEDADE E O CRESCIMENTO ECONÔMICO

3.1.2 Aspectos introdutórios

Não por acaso o incentivo à construção civil é tópico de campanhas políticas e medidas protetivas ao crescimento econômico de uma nação. A cadeia produtiva do setor imobiliário se estende da mineração dos metais necessários à obra, até a variação no preço do metro quadrado em cada cidade.

Vista a relevância do setor produtivo, pelo volume de capital necessário à sua alavancagem e potencial de geração de empregos, a segurança transacional se faz essencial à conclusão desta dissertação.

Em análise macroeconômica, vários são os fatores produtivos (mais capital, mais trabalho) que aumentam a produtividade e são indispensáveis para que haja crescimento. Mas, de acordo com Fernando Méndez Gonzáles, nenhum desses fatores é a causa do crescimento, para ele a causa é o próprio crescimento²⁹⁶.

O crescimento deve ser buscado em uma organização econômica e eficaz e “mais concretamente, no estabelecimento de um sistema eficiente de direitos de propriedade que façam o empreendimento de atividades socialmente produtivas valer a pena”²⁹⁷. Assim, o modo como o direito de propriedade é definido

²⁹⁶ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. A função econômica dos sistemas registraes. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registraes/>. Acesso em 04 dez. 2023, p. 3.

²⁹⁷ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. A função econômica dos sistemas registraes. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registraes/>. Acesso em 04 dez. 2023, p. 3.

e protegido em um País, produz repercussão fundamental no desenvolvimento econômico²⁹⁸.

Fernando Méndez Gonzáles, ao analisar o direito de propriedade e o crescimento econômico, define que o registro de propriedade é um dos elementos centrais do sistema econômico, devido à magnitude de sua definição, atribuição e proteção de direitos. Ele também ensina que, sem o direito de propriedade, não há mercado, uma vez que os agentes não poderiam trocar bens se não houvesse conexão entre os proprietários e os bens. Sem direitos de propriedade eficazes, não existem mercados confiáveis e, sem estes últimos, não se consagra crescimento econômico²⁹⁹.

O crescimento econômico, de fato, refere-se ao aumento da riqueza de uma nação e é frequentemente medido pelo Produto Interno Bruto (PIB). Esse crescimento é extremamente relevante e desejável para uma nação, pois contribui significativamente para o desenvolvimento econômico do país³⁰⁰.

Resta claro, mesmo em superficial observação dos países de maior poder aquisitivo, que o crescimento econômico não se aliena do desenvolvimento econômico, ou mesmo do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) que é intimamente ligado à qualidade das possibilidades de vida dos nacionais.

Assim, é fator que torna o conceito de dignidade humana abundoso, pois para haver habitação, saneamento, salário digno, saúde, segurança, educação etc., é preciso haver recursos financeiros para custear todos esses valores, ou seja, o crescimento econômico tem o efeito de aumento de riquezas, fator que permite melhorar a qualidade de vida das pessoas³⁰¹.

²⁹⁸ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica dos sistemas registraes. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registraes/>. Acesso em 04 dez. 2023, p. 3.

²⁹⁹ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica dos sistemas registraes. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registraes/>. Acesso em 04 dez. 2023, p. 7.

³⁰⁰ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 344-345.

³⁰¹ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 344-345.

Nesse sentido, o crescimento da economia faz melhorar a vida da população, e como acarreta o desenvolvimento econômico, é capaz de afastar as mazelas da pobreza; falta de habitação, a fome e as doenças. O crescimento do PIB *per capita* se traduz em aumento de renda que gera a redução da pobreza³⁰².

O aumento de riquezas se traduz como melhor alimentação, melhor educação, melhor habitação, melhor saúde, condições mais dignas de trabalho e melhores salários, melhores espaços públicos, mais e melhores opções de lazer, possibilidade de realização de obras de vulto que demandam poupança etc. Isso tudo, se presente, nos torna mais humanos [...] ³⁰³.

Assim, o crescimento tem valor não só porque traz melhorias no plano material, mas vê-se que as atitudes sociais e instituição políticas de um país não se desvinculam deste. O 39º presidente dos Estados Unidos, Jimmy Carter³⁰⁴, tem uma famosa citação a respeito do importante alinhamento entre a construção dos valores comunitários e o crescimento econômico. Menciona que os valores de uma sociedade são impulsionados pelo crescimento, mas não substituídos por este; sinaliza decepção quando a sociedade abandona os valores do trabalho, da família e da fé em nome do acúmulo de bens materiais.

Em outras palavras, o crescimento econômico age sobre o caráter moral de uma sociedade, quando a atitude da maioria é influenciada pelo padrão de vida em ascensão. O crescimento econômico proporciona o desenvolvimento positivo da sociedade³⁰⁵, embora não o faça automaticamente.

É seguro fazer ampla leitura de que a finalidade do estudo da Economia é compreender a manutenção e incremento das possibilidades de vida daqueles nela inseridos. Desta maneira, subsidiar o crescimento econômico

³⁰² EASTERLY, William. **O espetáculo do crescimento**. Trad. de Alice Xavier. Rio de Janeiro: Ediouro, 2004, p. 22-21

³⁰³ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 344-345.

³⁰⁴ CARTER, James Earl Jr apud GREIDER, William. **Secrets of the Temple**. New York: Simon & Schuster Paperbacks, 1987, p. 14

³⁰⁵ FRIEDMAN, Benjamin M. **As consequências morais do crescimento econômico**. Rio de Janeiro: Record, 2009, p. 29-30

através da segurança jurídica é proporcionar o alcance dos mais importantes valores humanos: o crescimento econômico afeta a moral da sociedade³⁰⁶.

A miséria fomenta sentimentos menores ao passo que a abundância, ou ao menos a melhora das condições materiais, proporcionados pelo crescimento econômico, fomenta sentimentos mais nobres³⁰⁷.

O aumento da renda e a melhora do bem-estar dependem do aumento do PIB, conduzido pelo aumento da produção e da produtividade, o qual depende, de alguns fatores, dentre eles: (i) especialização produtiva; (ii) aperfeiçoamento da capacidade profissional; (iii) poupança; (iv) progresso tecnológico; e (v) aperfeiçoamento das instituições econômicas³⁰⁸.

É nesse sentido que milita Nali de Jesus de Souza³⁰⁹,

O desenvolvimento econômico de uma nação depende do emprego crescente de trabalho produtivo, da formação de poupança, do aporte de capitais externos, da adoção de inovações tecnológicas na produção, da existência de liberdades civis e de instituições e leis adequadas, assegurando o direito de propriedade e favorecendo a expansão da iniciativa empresarial.

Além disso, o autor acrescenta a presença de um governo central eficiente e forte, e a existência de unidade nacional em relação aos objetivos sociais ligados ao bem-estar da população, como fatores importantes ao desenvolvimento nacional³¹⁰. Para fins deste trabalho, pode-se argumentar que a figura do Estado resta representada pelo efetivo Registro de Imóveis, como instrumento à regularização e defesa da propriedade.

³⁰⁶ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 344-345.

³⁰⁷ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 344-345.

³⁰⁸ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 348.

³⁰⁹ SOUZA, Nali de Jesus de. **Desenvolvimento econômico**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 50

³¹⁰ SOUZA, Nali de Jesus de. **Desenvolvimento econômico**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 50

Dentre todos os fatores que contribuem para o crescimento econômico, encontramos o aperfeiçoamento das instituições econômicas, pois existência de instituições econômicas que dão incentivos adequados aos agentes econômicos é fundamental para o crescimento³¹¹.

Nessa linha, é que conseguimos destacar o relevante papel que tem a propriedade imobiliária e o registro de imóveis para o desenvolvimento de um país.

Em sociedades de qualquer poder aquisitivo há relevância de assegurar o direito à propriedade. Nas sociedades incipientes, de democracias mais jovens, esta relevância é ainda maior. Assim, pode-se concluir que é inafastável a representação do Estado através do Registro de Imóveis para a estabilidade social e segurança jurídica.

3.1.3 Instituições Econômicas

O papel fundamental das instituições econômicas de acordo Brandelli³¹² é “o fornecimento de incentivos e desincentivos adequados para que se alcance a prosperidade, buscando reduzir os custos de transação”.

São as regras do jogo em uma sociedade, ou, aquelas que fazem intermediações de relações econômicas entre agentes, estabelecendo regras e restrições para interações econômicas³¹³.

Para que os agentes econômicos possam agir com segurança, o mercado precisa ser cuidado, tutelado e regulamentado. Necessita de regras que estabeleçam os direitos e deveres desses agentes, com os incentivos e punições

³¹¹ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 349.

³¹² BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 349.

³¹³ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 46

adequadas as ações. As relações humanas econômicas necessitam de um sistema de normas que melhore o gerenciamento do risco envolvido³¹⁴.

Os custos de transação e as incertezas são sérios impasses ao crescimento econômico. São um obstáculo à criação de riqueza, pois reduzem os ganhos potenciais do comércio. A redução desses custos de transação aumenta os ganhos e promovem o progresso econômico³¹⁵.

Propriedade e contrato são as principais instituições que constituem a base da economia de mercado. Assim, o desenvolvimento econômico nacional está fortemente vinculado à forma como os direitos de propriedade são definidos e aplicados. Além dessas instituições, quaisquer normas que regulam a atividade humana no mercado são consideradas instituições econômicas, como, por exemplo, as normas que compõem o sistema registral imobiliário³¹⁶.

O papel das instituições é reduzir as incertezas mediante o estabelecimento de uma estrutura estável que facilite os investimentos, poupanças e o crescimento econômico. A redução se dá quanto as instituições mitigam os custos de transação, através da disponibilização de informações que reduzam a assimetria de informações³¹⁷.

Para que o mercado atinja um equilíbrio eficiente, sem assimetria de informações é necessário que haja duas condições. A primeira condição é a clareza e definição dos direitos de propriedade, onde é importante que todos saibam quem é o titular do direito e quais são as suas limitações. A segunda condição é a ausência de custos de transação, o que significa que cada indivíduo tem pleno conhecimento do que deseja e da utilidade que pretende obter do bem, além de ter acesso a todas as informações relevantes. Quando essas condições são atendidas,

³¹⁴ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias***. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 349.

³¹⁵ GWARTNEY, James D; STROUP, Richard L. **O que todos deveriam saber sobre economia e prosperidade**. Trad Renato Barraca. Rio de Janeiro: Instituto Liberal, 1995, p. 21

³¹⁶ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias***. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 354

³¹⁷ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias***. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 355.

o mercado tende a alcançar um equilíbrio eficiente, onde os recursos são alocados de forma ótima para atender às necessidades e desejos dos participantes do mercado³¹⁸.

3.1.3.1 Assimetria de informações

A conceito de assimetria de informações foi apresentada pela primeira vez em um artigo de Geroge Akerlof³¹⁹ em 1970, que tratava do comportamento dos mercados de compra e venda de um dado país. A análise utilizou os veículos usados nos Estados Unidos.

O autor pretendia responder uma questão concreta com sua pesquisa: por que um carro que acaba de sair da concessionária vale menos do que aqueles vendidos diretamente por ela? O autor sugere que a justificativa usual é a pura alegria de possuir um carro “novo”. Porém, busca demonstrar que existe uma segunda teoria que explica a questão, está relacionada aos carros ruins (que na América são conhecidos como *lemons*)³²⁰.

Akerlof sugere um modelo de mercado onde existissem quatro tipos de carros: (i) carros novos; (ii) carros usados; (iii) carros bons; e (iv) carros ruins. O carro novo poderia ser ruim ou bom e o mesmo poderia ocorrer com o carro usado. Nesse mercado proposto pelo autor, os indivíduos neste mercado compram um automóvel novo sem saber se o carro que compram será bom ou ruins. Assim, como ninguém ainda utilizou o carro, todos os carros novos seriam vendidos pelo mesmo preço³²¹.

Após adquirir o carro, o comprador do carro novo, passaria a ter mais informações sobre ele, tendo mais chances de saber se comprou um carro bom ou um carro ruim. Se decidisse vendê-lo, o possível comprador teria apenas a

³¹⁸ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 354-363

³¹⁹ AKERLOF, George A. The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism. **The Quarterly Journal of Economics**, Vol. 84, No. 3. Aug., 1970, p. 488-500.

³²⁰ AKERLOF, George A. The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism. **The Quarterly Journal of Economics**, Vol. 84, No. 3. Aug., 1970, p. 488-500.

³²¹ AKERLOF, George A. The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism. **The Quarterly Journal of Economics**, Vol. 84, No. 3. Aug., 1970, p. 488-500.

informação que o carro era usado, mas desconheceria as outras qualidades – informações apenas de conhecimento do vendedor. Desse modo, é desenvolvida a assimetria nas informações disponíveis, o os vendedores agora têm mais conhecimento sobre a qualidade de um carro do que os compradores³²².

Dessa maneira, os carros ruins podem ser vendidos pelo mesmo preço de carros bons, pois não é possível diferenciar um carro bom e um ruim, apenas o vendedor tem a informação³²³.

Assim, o simples fato de o proprietário colocar um carro usado recém adquirido à venda sinalizaria para o comprador que o carro seria potencialmente ruim. E, aquele que comprou um carro bom ficaria sem qualquer opção se não o manter, sob pena de ter prejuízo na venda³²⁴.

Com base nesse exemplo, Akerlof analisa situações vigentes em outros mercados. Um deles é o “custo da desonestidade”. A venda de produtos ruins como se fossem bons, causa prejuízo aos compradores, mas também aos vendedores honestos, que deixam de vender seus produtos de qualidade, em virtude do mal exemplo causado pelos desonestos³²⁵.

A presença no mercado de pessoas dispostas a oferecer bens inferiores tende a eliminar o mercado. É esta possibilidade que representa os principais custos da desonestidade, as negociações desonestas tendem a afastar negociações honestas do mercado³²⁶. Segundo o autor, existem grandes indicadores econômicos de que a diferença da qualidade entre espécime dos mesmos produtos é maior em países subdesenvolvidos.

³²² AKERLOF, George A. The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism. **The Quarterly Journal of Economics**, Vol. 84, No. 3. Aug., 1970, p. 488-500.

³²³ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022, p. 40

³²⁴ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. **Boletim IRIB em Revista**, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo, p. 3

³²⁵ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. **Boletim IRIB em Revista**, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo, p. 3

³²⁶ AKERLOF, George A. The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism. **The Quarterly Journal of Economics**, Vol. 84, No. 3. Aug., 1970, p. 488-500.

Outra situação de mercado apresentada por Akerlof é a do mercado de crédito em países subdesenvolvidos, exemplifica uma situação na Índia, onde os juros eram menores para pessoas conhecidas dos credores e maiores para as pessoas desconhecidas. Ou seja, a possibilidade de o desconhecido de ser um mau pagador gerava dificuldade de crédito do desconhecido bom pagador³²⁷.

A segunda situação demonstrada por Akerlof exemplifica o mundo das contratações pessoais para o mundo das contratações impessoais, e do aumento na assimetria de informações. Pois, no mundo de contratações onde todas as pessoas se conhecem (contratações pessoais), cada indivíduo conhece as características de cada imóvel e quais direitos recaem sobre eles, ou seja, possuem todas as informações necessárias para uma negociação. Assim, podemos tratar de uma negociação segura³²⁸.

Já em um mundo de contratações impessoais, onde há muitas pessoas atuando na vida comercial, existem as assimetrias de informação. As informações sobre os imóveis e negociações se tornam incompletas, as incertezas geradas são um obstáculo ao cumprimento da função essencial do contrato e da propriedade: a realocação eficiente de recursos escassos³²⁹.

Algumas dessas incertezas têm relevância jurídica. De um lado o vendedor, na determinação do preço e na incerteza do recebimento em especial nas vendas a prazo. Na perspectiva do comprador, pode haver incertezas com relação a vontade do vendedor (ordem subjetiva) ou a existência de algum gravame que atinja o imóvel (ordem objetiva)³³⁰.

³²⁷ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. **Boletim IRIB em Revista**, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo, p. 3

³²⁸ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. **Boletim IRIB em Revista**, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo, p. 3

³²⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. **Boletim IRIB em Revista**, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo, p. 3

³³⁰ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. **Boletim IRIB em Revista**, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo, p. 4

A maneira de garantir a proteção à propriedade e a liquidez das negociações é por meio da intervenção do Estado, de forma normativa e institucional³³¹. Essa intervenção se dá pela criação de um sistema capaz de fornecer aos futuros adquirentes dos bens informações sobre a identidade da pessoa que está dispondo do imóvel, bem como os ônus que possam afetar o imóvel. Em outras palavras, trata-se da criação de uma entidade responsável pela publicidade das transações imobiliárias³³².

Fernando Gonzáles³³³, defende que

[...] la intervención del Estado requerida para la superación del trade off entre seguridad y liquidez del derecho en el ámbito inmobiliario es directa, es decir, una intervención normativa, consistente en la derogación de la regla de la reivindicabilidad ilimitada para los actos de tráfico y, simultaneamente, una intervención institucional, consistente en la publicación del sistema de transmisión de derechos sobre bienes inmuebles, a fin de que la derogación de la regla de la reivindicabilidad ilimitada en los términos expuestos, pueda cumplir su función específica: dotar de seguridad al propietario y, simultaneamente, suministrar a adquirentes y acreedores información completa sobre titularidad y cargas preferentes sin necesidad de tener que contar para ello con la colaboración del transmitente o de terceros privados para adquirir tal conocimiento.

A informação pode ter dois vieses, no sentido jurídico e no sentido econômico, no primeiro sentido engloba a definição da titularidade (identificação dos proprietários ou detentores de direitos reais sobre o imóvel), do conteúdo do direito (por exemplo, a fração de propriedade, a existência de ônus reais, encargos ou restrições), garantias contratuais (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), e cláusulas diversas (como pactos adjetos). Já no contexto econômico, a informação

³³¹ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. La inscripción como título valor o el valor de la inscripción como título. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 63. ano 43. p. 157-242. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2007.

³³² LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. **Boletim IRIB em Revista**, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo, p. 4

³³³ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. **Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal**. Disponível em: http://ipracinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Fernando_P_Mendez.pdf Acesso em: 13 fev. 2024

se relaciona com conceitos como custos, assimetrias de informações, e como as informações sobre o bem influenciam as expectativas dos agentes econômicos³³⁴.

A informação, quando utilizada para reduzir a incerteza e melhorar as expectativas em diferentes contextos, se torna um recurso valioso e produtivo, nesse sentido:

La existencia de incertidumbre determina que la información se transforme en un bien, concretamente aquellas informaciones que si conociesen mejorarían las expectativas de todos respecto a la consecución de los objetivos perseguidos. En estas condiciones la obtención de información se convierte en una actividad productiva semejante a la del inventor³³⁵.

O Registro de Imóveis ao gerar informações fidedignas, possibilita que o mercado realize a alocação de capital de forma eficiente, reduzindo os riscos e custos de transação. Nesse sentido Ribeiro³³⁶:

A segurança nas relações particulares estimula o mercado, gerando sentimento positivo para os contratantes que, confortados pelo Direito, travam relações jurídicas e promovem a circulação de riquezas criando um importante círculo virtuoso. Evita-se, assim, futuros litígios que, em vários aspectos, são custos e contra-atacam os fatores que propulsionam o mercado.

Portanto, a redução da assimetria informativa é essencial para que as transações imobiliárias ocorram de forma eficiente e para que haja uma diminuição nos custos envolvidos. Essa eficiência é alcançada por meio de instituições como o registro imobiliário³³⁷.

³³⁴ RIBEIRO, Moacyr. **A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral**. In. BRANDELLI, Leonardo. *Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil – Estados Unidos*. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 181

³³⁵ GÁLLIGO, Francisco Javier Gómez. **La Calificación Registral**. Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral. Tomo I, 2ª ed. Madrid: Civitas - Thomson Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, p. 93

³³⁶ RIBEIRO, Moacyr. **A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral**. In. BRANDELLI, Leonardo. *Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil – Estados Unidos*. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 183

³³⁷ BRANDELLI, Leonardo. *Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis*. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 354-363

3.1.3.2 O Registro de Imóveis como Instituição

Ao considerar o sistema de registro de imóveis como um conjunto de regras que limitam e disciplinam a interação entre agentes econômicos, os quais têm como objetivo realizar transações de imóveis existentes no território nacional, é possível identificar essa estrutura como uma instituição econômica.

Nesse contexto é que afirma Lorrueane Matuszewski³³⁸.

O sistema de registro de imóveis constitui "as regras do jogo" que surgem como demanda de uma evolução econômica natural dos países. E por esse motivo que em contextos históricos tão diferentes, como nos Estados Unidos, na França e no Brasil, ainda que com algumas especificidades, o registro de imóveis foi instituição que nasceu com o passar do tempo e com a evolução da economia.

Desta forma, o sistema de registro de imóveis é considerado instituição que garante o cumprimento de transações imobiliárias em determinado território; não sendo possível imaginar que uma economia funcione satisfatoriamente sem ele³³⁹.

3.2 IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA O CRESCIMENTO ECONÔMICO

Os direitos imobiliários são importantes para o crescimento econômico de uma Nação. Benito Arruñada³⁴⁰, ensina que:

Los derechos sobre bienes inmuebles resultan esenciales para el desarrollo económico, pues los inmuebles no sólo constituyen en sí mismos un importante recurso, sino que proporcionan la mejor garantía, lo que permite reducir los costes de transacción del crédito.

³³⁸ 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, MG: Casa do Direito, 2022, p. 47

³³⁹ 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, MG: Casa do Direito, 2022, p. 47

³⁴⁰ ARRUÑADA, Benito. **La contratación de derechos de propiedad**: um análisis económico. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris, 2004, p. 25.

Crescimento econômico é impulsionado por um sistema econômico bem estruturado, juntamente com um eficiente sistema de proteção da propriedade, a fim de atrair investimentos para atividades socialmente produtivas³⁴¹.

Brandelli³⁴² afirma que existe uma parcela grande de riqueza nacional informal em países pobres, e assegura que a inserção dessa riqueza no mercado formal tem o potencial de mudar a vida econômica de tais países:

Nesse caso, a criação do capital deriva dos sistemas formais de propriedade, têm a capacidade de transformar ativos em capital, em riquezas econômicas. Formalizar a propriedade transforma os bens em ativos econômicos, tornando aptos a ingresso no mercado³⁴³.

Na ausência de ingresso da propriedade imobiliária no sistema formal de propriedade, tem-se apenas um pedaço de solo, ou uma construção, mas não um ativo econômico, com toda perda de valor que isso implica, seja no próprio valor da propriedade, a qual por não se prestar eficazmente à circulação econômica tem seu valor reduzido, seja porque ela não se presta a gerar riquezas para seu titular, como, por exemplo, através do seu uso como garantia³⁴⁴.

A propriedade terá maior valorização quanto maior for a qualidade da formalização, ou seja, quanto maior for a certeza e a segurança incidentes sobre o direito. Além disso, a formalização também contribui para a concentração da informação em um sistema de publicidade formal, ou seja, permite a avaliação jurídica e economia do direito de maneira mais segura e barata³⁴⁵.

³⁴¹ RIBEIRO, Moacyr. **A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral**. In: BRANDELLI, Leonardo. *Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil – Estados Unidos*. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 180

³⁴² BRANDELLI, Leonardo. *Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis*. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 354-363

³⁴³ BRANDELLI, Leonardo. *Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis*. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 364.

³⁴⁴ BRANDELLI, Leonardo. *Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis*. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 364.

³⁴⁵ BRANDELLI, Leonardo. *Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis*. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 364.

O imóvel é o principal ativo financeiro do mundo globalizado, a clandestinidade imobiliária gera impactos diretos para a economia. O viés econômico gira em torno da premissa que: o que está fora do fôlio real está fora do comércio³⁴⁶.

Quando o Registro de Imóveis consolida situações jurídico-imobiliárias, proporciona a redução dos custos de transação minimizando os riscos assumidos pelas partes do negócio e a garantia da segurança³⁴⁷.

Nesse sentido, Loureiro³⁴⁸ afirma que:

Um sistema registral eficiente confere maior segurança jurídica ao adquirente de imóvel e ao credor que busca garantia para realização de empréstimo. O adquirente estará seguro quando ninguém puder perturbar seu direito por motivos anteriores à sua aquisição. Para tanto, ele deve ter certeza de que aquele que está alienando o imóvel é seu verdadeiro dono, e de que não incide sobre o bem qualquer ônus ou gravame que impeça a alienação. Da mesma forma, quem concede um crédito garantido por um imóvel (v.g., hipoteca, alienação fiduciária, etc.) requer certeza da validade e eficácia dessa garantia. Para isso, ele deve saber previamente se aquele que oferece o imóvel como garantia é seu verdadeiro dono, se o bem é alienável e se existem gravames anteriores e preferenciais.

Assim, sem essas informações, os negócios jurídicos relativos a bens imóveis tornam-se inseguros e a circulação de riquezas é prejudicada. Muitos investidores afastariam-se do mercado imobiliário, ou a incidência de juros seria mais levada devido ao déficit de informações³⁴⁹.

³⁴⁶ RIBEIRO, Moacyr. **A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral**. In. BRANDELLI, Leonardo. *Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil – Estados Unidos*. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 162

³⁴⁷ RIBEIRO, Moacyr. **A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral**. In. BRANDELLI, Leonardo. *Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil – Estados Unidos*. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 180

³⁴⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 533.

³⁴⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 533-534.

É fundamental que haja um sistema de publicidade eficiente para os direitos de propriedade imobiliária, pois isso permite que os agentes econômicos obtenham rapidamente, de forma econômica, segura e confiável, as informações necessárias para realizar transações imobiliárias. Esse sistema também contribui para reduzir a assimetria informativa natural que é comum em transações desse tipo. Atualmente, o registro imobiliário é considerado a melhor tecnologia jurídica disponível para publicitar os direitos imobiliários³⁵⁰.

O registro de imóveis que contenha um bom sistema de indexação real, que adote os princípios registrais e garanta o direito inscrito através da qualificação registral pode ser considerado um fornecedor de informações rápidas, baratas e seguras para a formalização de negócios jurídicos imobiliários³⁵¹.

Os sistemas de segurança jurídica cautelar ou preventiva são, em sua maioria, instituições criadas com o propósito específico de diminuir a incerteza jurídica no setor imobiliário. Ao alcançar esse objetivo, os sistemas registrais imobiliários reduzem os custos de informação jurídica nesse setor, promovendo eficiência e impulsionando o crescimento econômico³⁵². Assim esina Méndez Gonzáles³⁵³:

Los sistemas registrales desempeñan funciones esenciales en una economía de mercado, no solamente en relación con el desarrollo de los mercados crediticios - singularmente hipotecarias-, sino, también, en relación con el funcionamiento eficiente del sistema económico en su conjunto.

Conforme apresentado no capítulo 2 o sistema de registro de imóveis do Brasil é um sistema forte, composto por vários aspectos que tornam uma

³⁵⁰ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 368.

³⁵¹ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 368.

³⁵² MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando Pedro. A função econômica dos sistemas registrais. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/>. Acesso em 04 dez. 2023, p. 6.

³⁵³ MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando Pedro. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de credito hipotecario. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 81. ano 39. p. 525-566. São Paulo: Ed. RT. jul.-dez. 2016

instituição capaz de contribuir para a garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias. Lorrueane³⁵⁴ ensina que, o sistema brasileiro é eficiente pois possuímos

[...] um sistema de direitos no qual um registrador, antes de permitir que um título ingresse no sistema, promove a depuração da informação contida em tal título, de forma que aquele que contrata confiando em uma informação constante de uma matrícula de determinado registro de imóveis pode confiar na informação ali contida, pois foi analisada e depurada por um agente qualificado e investido de fé pública.

O serviço extrajudicial está situado ente o público e privado, realiza o controle de legalidade dos diversos tipos de documentos que através da sua análise geram efeitos e benefícios no âmbito socioeconômico e jurídico de diversos setores. Assim, é capaz de prevenir conflitos e reduzir a assimetria de informação entre os contratantes³⁵⁵.

A publicidade gerada pelo registro de um imóvel tem o poder de impactar não apenas os envolvidos na transação, mas também terceiros, devido à relevância pública dos documentos registrados.

La publicidad permite así averiguar qué derechos reales existen e identificar cuáles se ven afectados por la transacción, de modo que se hace posible obtener el consentimiento ex ante, purgando en su caso posibles titularidades contradictorias; todo lo cual reduce las asimetrías de información entre las partes³⁵⁶.

Essa transparência e possibilidade de identificar os direitos reais afetados contribuem significativamente para a segurança e clareza nas transações

³⁵⁴ 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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 144.

³⁵⁵ 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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 139

³⁵⁶ ARRUÑADA, Benito. **La contratación de derechos de propiedad**: um análisis económico. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris, 2004, p. 37

imobiliárias, promovendo um ambiente mais propício para negociações justas e protegendo os interesses das partes envolvidas³⁵⁷.

Além de assegurar direitos, o registro de imóveis desempenha um papel crucial na redução da assimetria de informação entre contratantes e futuros contratantes, resultando na diminuição dos custos de transação³⁵⁸.

Para Brandelli³⁵⁹,

[...] a informação fornecida pelo registro imobiliário é confiável, porque se o sistema de registro for eficiente e tutelar o tráfico jurídico, o terceiro registral de boa-fé, e que adquire o título oneroso, será protegido em seu direito se tiver confiado na informação registral, ainda que algo oculto possa aparecer, eis que não lhe era exigido conhecer o que não estava publicizado.

Nesse mesmo sentido, Márcia do Amaral³⁶⁰ defende que o registro de imóveis é um gerador de confiança, uma vez que as informações registradas têm presunção de veracidade. Isso possibilita a circulação de bens imóveis e ativos creditórios, proporcionando segurança jurídica ao mercado imobiliário e contribuindo para o crescimento econômico.

Ao possibilitar que os bens imóveis sejam transformados em ativos econômicos e ao reduzir os custos de transação no mercado imobiliário, o Registro de Imóveis é considerado um agente do desenvolvimento nacional. Ele garante transações imobiliárias seguras, gerando riqueza e fornecendo aos atores econômicos alicerces para a maximização da utilidade desses ativos³⁶¹.

³⁵⁷ ARRUÑADA, Benito. **La contratación de derechos de propiedad**: um análisis económico. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris, 2004, p. 37.

³⁵⁸ MATUSZEWSKI, Lorrane. **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, MG: Casa do Direito, 2022. p. 140.

³⁵⁹ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 368.

³⁶⁰ AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

³⁶¹ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 375.

Para Nali de Jesus³⁶², uma definição completa de desenvolvimento, além da melhoria de indicadores econômicos e sociais, precisa contar com a questão da preservação ambiental. Nesse aspecto, o sistema registral também é ferramenta que fortalece a segurança jurídica e contribui para o desenvolvimento nacional, a transparência e a acessibilidade geradas pelo registro de imóveis é uma das medidas de maior eficácia para a defesa da natureza na atualidade³⁶³.

3.2.1 Informações ambientais no registro de imóveis e seu valor jurídico para o desenvolvimento nacional sustentável

O acesso à informação ambiental é essencial para que a sociedade exerça influência sobre as políticas governamentais. Esse direito permite que os cidadãos participem de forma crítica e construtiva, inclusive no que se refere ao desenvolvimento econômico. Ao fornecer as informações necessárias, as pessoas podem tomar parte ativa na tomada de decisões, contribuindo para a formulação de políticas mais conscientes e sustentáveis³⁶⁴.

Espinosa³⁶⁵, ensina que:

La práctica totalidad de las actividades humanas tienen lugar sobre el territorio. En consecuencia, el territorio debe ser gestionado para tratar de armonizar el desarrollo social y económico con la preservación del medio ambiente, los recursos naturales y el propio territorio.

O Registro de Imóveis é um recurso de extrema importância. Ele não apenas armazena informações e dados sobre propriedades imobiliárias, mas também é a instância adequada para viabilizar o planejamento da ocupação do solo urbano e rural, intensificando o complexo processo de regularização fundiária, que já foi considerado insolúvel em uma República tão heterogênea. Além disso, a

³⁶² SOUZA, Nali de Jesus de. **Desenvolvimento econômico**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 50

³⁶³ SILVA, Antonio Fernando Schenkel Do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, p. 103490-103508, 2021, p. 3.

³⁶⁴ SILVA, Antonio Fernando Schenkel Do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, p. 103490-103508, 2021, p. 3.

³⁶⁵ ESPINOSA, Laureano Zurita. Conocimiento y Gestión del Territorio. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 29.

preservação ambiental e o cumprimento dos tratados firmados pelo Brasil na comunidade internacional, dos quais depende o investimento externo – especialmente crucial no Brasil pós-Covid19 – estão diretamente ligados à confiabilidade dos Registros³⁶⁶.

Os registros de imóveis têm como finalidade diminuir a incerteza jurídica, conseqüentemente, as despesas de informação jurídica. De acordo com González³⁶⁷,

[...] a partir desta perspectiva, parece que seria conveniente postular a evolução tendencial dos sistemas registrais até a consecução - ideal - daquilo que poderíamos denominar a completude registral, em virtude da qual o sistema registral deveria fornecer aos agentes econômicos todas as informações jurídicas necessárias relacionadas com o imóvel em questão, incluídas as jurídico-ambientais, para a tomada de decisões contratuais. O registro poderia fornecer, por si mesmo, ou em colaboração com outros sistemas de informações necessárias, com o que conseguir-se-ia uma notável diminuição das despesas de informação (com todas suas conseqüências).

Atualmente o planeta precisa se interessar em garantir sustentabilidade para todos os setores; o registro de imóveis tem condições de contribuir de maneira singular nesse projeto global. O crescimento sustentável precisa contar com instrumentos de ação concreta, a exemplo do Direito Registral³⁶⁸.

Nesse sentido, é crescente o número de estudos³⁶⁹ que defendem o Registro Imobiliário enquanto instrumento mais significativo do sistema jurídico nacional para promover a eficiente proteção da propriedade e do meio ambiente.

³⁶⁶ NALINI, José Renato de Freitas; PARO, João Pedro. Educação Digital e Direito Registral. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 302

³⁶⁷ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. O registro da propriedade imobiliária como meio de prevenção ambiental. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo: Ed, RT, v. 57, ano 27, p. 153-160, jul-dez. 2004, p. 156

³⁶⁸ SILVA, Antonio Fernando Schenkel Do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, p. 103490-103508, 2021.

³⁶⁹ ANDRIGHI, Fatima Nancy; SOBRINHO, Manoel Aristides; Souza, Maria Cláudia da Silva Antunes de. Mitigação do princípio da concentração pelo código florestal: um prejuízo à sustentabilidade

Para gerar a proteção jurídica e econômica da propriedade, o registro de imóveis, deve fornecer à coletividade quaisquer informações relativas à situação do bem, inclusive as informações ambientais³⁷⁰.

As leis relacionadas a propriedades imobiliárias têm como foco principal o território e estão intimamente ligadas às normas ambientais. O solo, o ar e a água estão situados em um espaço claramente definido ou passível de delimitação, que faz parte de circunscrição imobiliária. Dessa forma, ao identificar e titular adequadamente o espaço, as autoridades e a comunidade podem ter pleno conhecimento de onde, como e quando eventos relacionados ao meio ambiente estão ocorrendo³⁷¹.

Com a atividade registral divulgando informações ambientais, poderíamos gerar a prevenção geral, isso é o que ensina Arias³⁷²:

Não esqueçamos de que a função preventiva, aquela que impede a realização de um prejuízo ecológico, deve ter primazia sobre essa função de restauração, ou saneadora, do dano já realizado; mas ressaltamos a eficácia dissuasória que a publicidade-informação tem sobre futuro descumprimento: ao contaminante já conhecido será mais difícil voltar a lesar o meio ambiente; terá dificuldades para o seu acesso ao crédito e para obter um bom valor para seu imóvel; sofrerá descrédito social. Finalmente, a possibilidade de que os descumprimentos de obrigações ecológicas sejam conhecidos pela sociedade, com caráter permanente e acessível, fará diminuir a sua ocorrência e quantidade em um prazo relativamente curto.

No sistema jurídico brasileiro, as informações ambientais estão dispersas, desorganizadas e descentralizadas em diversos órgãos administrativos.

Novos Estudos Jurídicos, Itajaí (SC), v. 27, n. 2, p. 178–205, 2023. DOI: DOI: 10.14210/nej.v27n2.p339-357.

³⁷⁰ SILVA, Antonio Fernando Schenkel Do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, p. 103490-103508, 2021.

³⁷¹ SILVA, Antonio Fernando Schenkel Do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, p. 103490-103508, 2021.

³⁷² ARIAS, Luis Alfredo Suárez. O registro da propriedade como meio de garantia das sanções no meio ambiente. Em: DIP, Ricardo Henry Marques; JACOMINO, Sérgio (orgs). **Registro imobiliário: temas atuais**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. – (Coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 2), p. 614.

A Lei 10.650/2003, que aborda o acesso público aos dados e informações mantidos pelos órgãos e entidades do Sistema Nacional do Meio Ambiente, não oferece facilidades para o acesso à informação. Alguns autores defendem a necessidade de revisão da lei para aprimorar o acesso do público às informações³⁷³.

Dentre as melhorias sugeridas, está a comunicação, pelo órgão ambiental, ao Registro de Imóveis, de ocorrências relacionadas ao imóvel, especialmente no que se refere aos autos de infração, penalidades impostas pelos órgãos ambientais e reincidência em infrações ambientais³⁷⁴.

Caroline Ferri e Rafael Miron³⁷⁵ afirmam que no Brasil o potencial das serventias para a publicidade e a organização da informação ambiental é de grande proporção, contudo poucos Estados da Federação dão atenção à temática.

A publicidade ambiental promovida pelas serventias de registro de imóveis pode contribuir para a defesa da natureza e aumentar a eficácia da legislação ambiental em todo o país, em prol da sustentabilidade³⁷⁶.

Nesse sentido, Nalini³⁷⁷, destaca que o Registro de Imóveis poderia por exemplo salvaguardar de forma efetiva a cobertura vegetal do Brasil. O autor destaca que a preservação do verde é cada dia mais essencial e nada impede, que à conservação da floresta em pé, se calcule o valor do acre ou de um hectare de terra pela quantidade de biodiversidade nela existente. Com isso, propõe que o valor financeiro da área seja registrado no Registro de Imóveis como um complemento ao que anteriormente era restrito ao *numerus clausus*. Essa

³⁷³ SILVA, Antonio Fernando Schenkel Do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, p. 103490-103508, 2021.

³⁷⁴ SILVA, Antonio Fernando Schenkel Do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, p. 103490-103508, 2021.

³⁷⁵ FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MIRON, Rafael Brum. Déficit no registro de Imóveis: a proteção ao meio ambiente. **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 91, ano 44, p. 11-47, São Paulo: Ed. RT, jul-dez. 2021, p. 37

³⁷⁶ SILVA, Antonio Fernando Schenkel Do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, p. 103490-103508, 2021.

³⁷⁷ NALINI, José Renato de Freitas. Conclusão: O futuro do registro de imóveis. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 447-448

perspectiva representa uma contribuição significativa ao reconhecer as potencialidades proporcionadas pelas tecnologias disponíveis. Ela reflete a evidência científica, derivada da tecnologia, de que a cobertura vegetal pode conferir um valor muito maior à superfície do imóvel do que sua simples expressão econômica.

De acordo com Flor³⁷⁸, um cadastro ambiental que englobe tanto propriedades rurais quanto urbanas, por meio de mapeamento georreferenciado, com interconexão e interoperabilidade com os Registros de Imóveis, que divulgará esses dados ambientais por meio de averbações matriciais, representa uma solução para a informação ambiental sustentável. Modelo que a Espanha vem adotando e que será explorado a seguir.

3.2.1.1 O pioneirismo da Espanha na função socioambiental registral

Na Espanha começou a ser defendida a conveniência ou necessidade de que a fé pública registral se estenda as informações territoriais e ambientais advindas da administração pública através de sistema próprio por meio de uma notícia na matrícula³⁷⁹.

O Registro de Imóveis Espanhol assim como o do Brasil, surgiu como um instrumento destinado a divulgar os direitos dos particulares sobre os bens imóveis, visando garantir segurança jurídica nas transações imobiliárias³⁸⁰.

O ordenamento jurídico espanhol há alguns anos tem priorizado as informações ambientais³⁸¹, permitindo, por meio do Registro de Imóveis, a divulgação abrangente da situação jurídica do imóvel e das restrições ambientais

³⁷⁸ FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 139.

³⁷⁹ ESCRIBANO, Celia Martínez. Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales: su posible valor jurídico. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 339.

³⁸⁰ RUEDA, Arturo Gallardo. Fé pública y seguridad jurídica. **Anuario de Derecho Civil** ISSN 0210-301X Vol. 2 nº1, 1949. p 75. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2776248> Acesso em: 18 fev. 2024

³⁸¹ CABRERA, Carlos Trujillo; GARCÍA, Juan Antonio García. ¿Nuevas funciones del registro de la propiedad? Sobre La Cédula Ambiental registral, ecoetiquetas de fincas registrales e instrumentos similares. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 117

que o afetam. Um exemplo disso é o Real Decreto 9/2005³⁸², de 14 de janeiro, que em seu artigo 8º estabelece a divulgação registral de áreas contaminadas, assim como os artigos 33 e 34 da Lei nº 22/2011³⁸³.

Outro exemplo é o Real Decreto 2/2008³⁸⁴, de 20 de junho, que estabelece a obrigação dos registradores de exigirem, antes do registro de títulos, um certificado de eficiência energética. Dessa forma, cada habitação terá associada a ela a sua eficiência em relação ao consumo energético, e o governo poderá emitir recomendações para aprimorá-la³⁸⁵.

Através do registro de propriedade na Espanha, é possível incluir, por meio de informações registrais, a ocorrência de solo queimado, com a subsequente obrigação de destinar a área ao uso florestal por pelo menos trinta anos. Além disso, também é viável registrar a pegada de carbono, visando à transparência e ao compromisso de redução das emissões, assim como a eficiência energética de um imóvel. Adicionalmente, é possível registrar a situação de solo contaminado, conforme mencionado anteriormente³⁸⁶.

Ainda, para qualquer inscrição registral de obra nova é requisito a apresentação do certificado de eficiência energética, conforme previsão da Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana³⁸⁷. Esse é um incentivo para que as construções implementem meios de sustentabilidade, tal como uso de cisternas, energia solar,

³⁸² ESPAÑA. **Real Decreto 9/2005, de 14 de enero**, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2005-895>. Acesso em: 15 fev. de 2024.

³⁸³ FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 140.

³⁸⁴ ESPAÑA. **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792>. Acesso em: 15 fev. de 2024.

³⁸⁵ FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 141.

³⁸⁶ FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 141.

³⁸⁷ ESPAÑA. **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>. Acesso em: 15 fev. de 2024.

reaproveitamento das águas para descargas dos banheiros, biodigestores para o tratamento de efluentes, dentre outros³⁸⁸.

Uma inovação que vem sendo discutida na Espanha é a inclusão da poluição sonora nas matrículas, por meio de mapas de ruídos. Isso proporcionaria transparência sobre o impacto ambiental do ruído para futuros compradores dos imóveis e permitiria a implementação de políticas públicas e controle por parte da Administração Pública³⁸⁹.

Na Espanha, foi desenvolvido um sistema informatizado, que contém as bases de registro gráfico do solo espanhol. Esse sistema tem como objetivo a representação gráfica das bases cadastrais registradas no Cartório de Registro de Imóveis, combinando dados do cadastro e do registro. Essa configuração permite a delimitação gráfica e a representação alfanumérica do imóvel, possibilitando até mesmo que o registrador identifique anomalias ambientais³⁹⁰.

Nesse sentido, é fundamental que o Registro de Propriedade desempenhe um papel relevante ao fornecer as informações jurídicas necessárias para garantir a segurança nas transações imobiliárias³⁹¹. Além da descrição geográfica precisa das propriedades, as bases gráficas registrais fornecem outras informações que também influenciam nos direitos do proprietário³⁹².

Nesse sentido, Flor³⁹³ ensina que o registro de imóveis integrado e automatizado com os cadastros é capaz de beneficiar a sociedade em todos os setores, pois pode

³⁸⁸ FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 141-142.

³⁸⁹ FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 143.

³⁹⁰ FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 144.

³⁹¹ IBÁÑEZ, Gabriel Gragera. Las Bases Gráficas Registrales: La Historia de un Proyecto por Definir. In: JORDÁN, María Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 117

³⁹² ESCRIBANO, Celia Martínez. Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales: su posible valor jurídico. In: JORDÁN, María Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 336.

³⁹³ FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 139-140

[...] garantir a propriedade e a segurança da posse, prover segurança para créditos, desenvolver e monitorar os assuntos territoriais, manter o imposto imobiliário, proteger as terras do Estado, reduzir os conflitos territoriais, facilitar as reformas territoriais, melhorar o planejamento do uso do solo, apoiar o manejo do meio ambiente, produzir dados estatísticos.

Ao longo do tempo na Espanha, certos aspectos relacionados ao local onde uma propriedade está situada, especialmente as informações ambientais e urbanísticas, vão se tornando cada vez mais importantes³⁹⁴. É crucial que os cidadãos possam acessar essas informações, uma vez que, entre outras questões, elas podem limitar suas possibilidades de atuar sobre os bens imóveis³⁹⁵.

Essa circunstância levou a reivindicar, em relação à proteção do meio ambiente, a estabelecer a obrigação de fazer uma anotação marginal na matrícula de cada uma das propriedades que fazem parte de uma área natural protegida, com o objetivo de aumentar a segurança jurídica e melhorar as informações e transparência ambiental³⁹⁶.

Dessa forma, com a participação do Registro de Propriedade nessa matéria, fornecendo informações que restrinjam as faculdades do proprietário sobre a propriedade e que, em última instância, afetam o tráfico jurídico, seria alcançada uma maior segurança nas transações, protegendo a posição dos terceiros adquirentes³⁹⁷. O Registro de Propriedade, desse modo, daria um passo adiante

³⁹⁴ PÉREZ, Luis Javier Capote. Registro de La Propiedad, Bases Gráficas y Protección del Patrimonio Natural. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 350

³⁹⁵ ESCRIBANO, Celia Martínez. Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales: su posible valor jurídico. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 336.

³⁹⁶ ESCRIBANO, Celia Martínez. Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales: su posible valor jurídico. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 336.

³⁹⁷ RODRÍGUEZ, Maria Elvira Afonso. La publicidad Registral al Servicio de La Protección Medioambiental: El problema de la contaminación de los suelos. Bases Gráficas y Protección del Patrimonio Natural. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 376

rumo à completa canalização de todas as informações jurídicas, urbanísticas e ambientais das propriedades registradas³⁹⁸.

Si nuestro ordenamiento pretende que el Registro de la Propiedad proporcione información jurídica sobre las fincas, habrá de ser con todas las consecuencias y respetando la propia mecánica registral, porque lo contrario desembocaría en la ineficacia del Registro como instrumento al servicio de la seguridad jurídica. En ese caso, no habría garantías de que la información suministrada fuera fiable y quedara protegida por el sistema, lo que perjudicaría seriamente a la institución registral³⁹⁹.

Essa é uma consideração crucial, pois o Registro de Propriedade desempenha um papel fundamental na garantia da segurança jurídica das transações imobiliárias. Qualquer falha na precisão e confiabilidade das informações fornecidas pelo registro pode minar a confiança no sistema e afetar negativamente a segurança jurídica das transações imobiliárias.

As bases gráficas registrais que fornecem informações ambientais e urbanísticas constituem uma ferramenta muito útil para garantir o respeito às restrições impostas pela legislação aos proprietários das propriedades registradas. Além disso, permitem identificar casos em que a propriedade é de domínio público. O Registro de Propriedade é a instituição mais adequada para divulgar essas informações, embora inicialmente sejam apenas de natureza informativa, elas poderiam se beneficiar do efeito de oponibilidade se for feita uma anotação marginal relacionada a esse ponto⁴⁰⁰.

Outros meios de divulgação ambiental estão sendo amplamente utilizados na Espanha visando o melhor atendimento ao cidadão⁴⁰¹, como é o caso

³⁹⁸ GASCÓ, Víctor J. Prado Gascó. Um Nuevo Enoque Metodológico Registral. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 95

³⁹⁹ ESCRIBANO, Celia Martínez. Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales: su posible valor jurídico. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 341

⁴⁰⁰ ESCRIBANO, Celia Martínez. Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales: su posible valor jurídico. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 343

⁴⁰¹ SEVILLA, Luis Javier Arrieta. La Finca Registral Gráfica. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013. p. 171

da "ecoetiqueta" ou "cédula ambiental", que nada mais é do que um selo de qualidade ambiental concedido pelo Registro de Imóveis, após a verificação legal do respectivo imóvel, indicando seu nível de sustentabilidade. Esse "Sello Registral de Calidad Ambiental" é "um distintivo de qualidade concedido pelo Registro de la Propiedad que atesta a eficiência ecológica do imóvel registrado", contribuindo para aumentar o valor da propriedade e sendo registrado por meio de anotação marginal. Algo semelhante está sendo realizado pela União Europeia, o "Selo de patrimônio europeu", que consiste em um distintivo para a proteção do patrimônio cultural⁴⁰².

Como observado, a legislação espanhola não apenas exige a representação georreferenciada de todos os bens imóveis, mas também faz uso de meios tecnológicos para a gestão compartilhada entre o cadastro e o Registro, implementando a interoperabilidade entre bancos de dados. Tal decisão proporciona uma maior fiscalização e divulgação ambiental em prol da sustentabilidade. Através de anotações informativas nos registros, é estabelecida, com segurança, a informação ambiental sustentável como condição para um Estado socioambiental de Direito⁴⁰³.

Assim, como evidenciado neste tópico, a promoção da sustentabilidade é fundamental para o desenvolvimento nacional, e o sistema de registro imobiliário pode contribuir para esse fim, seguindo o exemplo do modelo espanhol.

3.3 O REGISTRO DE IMÓVEIS E OS INDICADORES ESTATÍSTICOS

Atualmente o Registro de Imóveis do Brasil (RIB) em parceria com a Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) criou a divulgação via internet de informes estáticos do Registro de Imóveis, responsável pela divulgação e acessibilidade pública de informações, estatísticas e indicadores do mercado imobiliário, ferramenta fundamental para o ambiente de negócios e para a economia do país.

⁴⁰² FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 145.

⁴⁰³ FLOR, Martiane Jaques La. **Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis**. Kindle Ebook: 2022, p. 149.

Patrícia André de Camargo Ferraz, registradora de imóveis e coordenadora de Pesquisas e Estatísticas da ARISP, em artigo para a Revista Cartórios com Você⁴⁰⁴, explicou que:

[..] o propósito do projeto de indicadores imobiliários é prover o mercado e o Poder Público de informações fiáveis a fim de contribuir para um ambiente de negócios mais seguro, transparente e atrativo, proporcionando os elementos necessários para a eficiente alocação de recursos privados e o melhor desenho de políticas públicas.

As informações oficiais geradas no âmbito dos registros de imóveis são fontes óbvias e essenciais para a produção de estatísticas. A publicidade dessas informações como a quantidade de transações imobiliárias está entre as melhores práticas institucionais de transparência dos países, contribuindo para o mercado imobiliário.

O sistema registral brasileiro, em compromisso com o crescimento econômico e transparência de informações, espelhando-se na prática explorada pelos países desenvolvidos, publica os seguintes dados de acordo com o RIB⁴⁰⁵: total de transferências imobiliárias mensais, por data do negócio jurídico e por data de registro, desde janeiro de 2012; e total de negócios por tipo de registro, por data do negócio jurídico e por data de registro, desde janeiro de 2012.

Além disso, 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 realizados⁴⁰⁶; 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

⁴⁰⁴ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. Registro de Imóveis promove alta nas transações imobiliárias e pode contribuir para um ambiente de negócios mais seguro. **Revista Cartórios com Você**. São Paulo, ano 5, número 33, p. 42-43, outubro-dezembro/2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2024/01/Cartorios-com-Voce-33.pdf>. Acesso em: 04 fev. 2024.

⁴⁰⁵ Portal Estatístico Registral. **Registro de Imóveis do Brasil**. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>. Acesso em: 15 de fev. de 2024.

⁴⁰⁶ Portal Estatístico Registral. **Registro de Imóveis do Brasil**. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>. Acesso em: 15 de fev. de 2024.

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 do mercado. Assim afirma Ribeiro⁴⁰⁷:

[...] o processo judicial quando se arrasta por anos, em especial no caso da usucapião, impede que o imóvel que foi usucapido seja considerado capital ativo, mantendo-o durante o *inter* processual capital morto.

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 país⁴⁰⁸.

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 interessados⁴⁰⁹. Assim, as serventias extrajudiciais desempenham um papel crucial na desjudicialização, facilitando o acesso à justiça e colaborando com o Estado na fiscalização de suas atividades⁴¹⁰.

⁴⁰⁷ RIBEIRO, Moacyr. **A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral**. In. BRANDELLI, Leonardo. *Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil – Estados Unidos*. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 167-168

⁴⁰⁸ DE SOTO, Hernando. **O mistério do capital: porque o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo**. Rio de Janeiro: Record, 2011, p. 23

⁴⁰⁹ RIBEIRO, Moacyr. **A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral**. In. BRANDELLI, Leonardo. *Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil – Estados Unidos*. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 166

⁴¹⁰ Garbaccio, Grace Ladeira; LODI, Graziela; Gonçalves, Nicolau Cerqueira S. de M. *Compliance nas serventias extrajudiciais: uma estratégia anticorrupção*. **Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí (SC), v. 28, n. 2, p. 178–205, 2023. DOI: 10.14210/nej.v28n2.p178-205.

Nesse sentido, Naurican Lacerda⁴¹¹ afirma que as experiências de extrajudicialização são caracterizadas pela redução dos prazos e, conseqüentemente, do custo de oportunidade, com a realização dos atos de forma mais simples e célere por meio das serventias extrajudiciais.

Outros números que evidenciam a eficiência da instituição do registro de imóveis publicada pelo RIB⁴¹² é a participação da instituição na recuperação de 90195 créditos entre o período de 2017 a 2024.

Nesse contexto, podemos citar o exemplo Espanhol que as informações estatísticas sobre o mercado imobiliário são amplamente disponibilizadas à população. O Colégio de Registradores da Espanha⁴¹³ apresenta relatórios trimestrais contendo informações agregadas relevantes para compreender o funcionamento do mercado imobiliário e hipotecário, obtidas a partir do estudo das inscrições realizadas no Registro de Propriedade referentes às transações imobiliárias.

O agrupamento de dados imobiliários desenvolvido e utilizado pela Estatística Registral Imobiliária da Espanha tem como objetivo principal servir como um instrumento de apoio na tomada de decisões nos setores público e privado, constituindo uma importante compilação sistemática de dados imobiliários e hipotecários.

No último relatório publicado pela Estatística Registral, com base nas informações registradas, é possível destacar, por exemplo, que o preço das casas registrou um crescimento de 1,52% em comparação aos trimestres anteriores. Além disso, o relatório traz dados relevantes sobre a compra de imóveis por estrangeiros, a distribuição das vendas de imóveis no país entre novos e usados, bem como a

⁴¹¹ LACERDA, Naurican Ludovico. **Aperfeiçoamento do modelo constitucional do Acesso à justiça: discovery phase como modelo de Aplicação**: Improvement of Constitutional Model of the Access to Justice: DiscoveryPhase as an Application Model. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/466/2023%20-%20TESE%20-%20NAURICAN%20LUDOVICO%20LACERDA.pdf> Acesso em: 14 fev. de 2024.

⁴¹² Portal Estatístico Registral. **Registro de Imóveis do Brasil**. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estadistico-registral>. Acesso em: 15 de fev. de 2024.

⁴¹³ Portal Estadístico Registral. **Registro de España**. Disponível em: <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad> . Acesso em: 15 de fev. de 2024.

evolução do número de hipotecas. Todas essas informações provenientes do sistema registral imobiliário constituem uma análise importante para o crescimento e desenvolvimento do país no que diz respeito ao direito de propriedade⁴¹⁴.

Nesse contexto, a divulgação facilitada pelo sistema de Registro de Imóveis possibilita que a sociedade tenha conhecimento das diversas relações jurídicas que incidem sobre um determinado bem.

Visto o aspecto perene intrínseco à propriedade imobiliária, a análise estatística da evolução de preços, volume de transações, nacionalidade dos adquirentes, oferece uma visão da sociedade com respeito ao poder econômico nela contido e, como tanto, um indicador relevante para a sinalização do desenvolvimento econômico.

A informação confiável sobre o *status* jurídico do imóvel, fornecida pelo sistema registral, promove um ambiente mais transparente para as transações imobiliárias, fornecendo aos agentes econômicos as informações necessárias para equilibrar as relações jurídicas e impulsionar o mercado imobiliário contribuindo para o desenvolvimento nacional⁴¹⁵.

Com base nestes escritos, buscou-se elucidar a capacidade de o Registro de Imóveis conferir justiça em cooperação com o judiciário, promover a sustentabilidade em cooperação com os órgãos competentes e contribuir para políticas públicas, uma vez que aponta com precisão a moradia e poder aquisitivo dos contribuintes em cada região de cada cidade de um país.

⁴¹⁴ Estadísticas Registral Inmobiliaria. Centro de Procesos Estadísticos Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. nº 79, Fevereiro, 2024. Disponível em: <<https://www.registradores.org/actualidad/portalestadisticoregstral/estadisticas-de-propiedad>> Acesso em: 15 fev. de 2024.

⁴¹⁵ RIBEIRO, Moacyr. **A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral**. In. BRANDELLI, Leonardo. Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma Análise Comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: Editora JusPodivm, 2021. p. 176

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta inequívoco através da pesquisa efetuada para a confecção deste trabalho que o sistema registral imobiliário é bastião de benesses valiosas à transparência, publicidade e segurança; pilares das mais exemplares sociedades do Estado democrático de Direito.

Afastado, assim, o argumento de que o Sistema Registral Imobiliário seja custoso ou redundante, a pesquisa mostra que ele desempenha um papel benéfico ao mercado imobiliário e cujo potencial contributivo ao cidadão carece tão somente de esteio legal.

Conforme demonstrado no Capítulo 1, a segurança jurídica, é princípio essencial do Estado de Direito, desempenha um papel crucial na estabilização das relações sociais; garante a confiança dos cidadãos no ambiente regulado, proporciona estabilidade ao mercado e assegura a fluidez das questões legais.

Demonstrou-se que desde a Declaração dos Direitos Humanos de 1948, o direito fundamental à segurança tem sido reconhecido nos principais documentos internacionais e em número significativo de Constituições, incluindo a nossa Constituição Federal de 1988. A mencionada Constituição incluiu a segurança como valor fundamental em seu Preâmbulo e a consagrou no rol dos direitos invioláveis no caput do artigo 5º, ao lado dos direitos à vida, liberdade, igualdade e propriedade.

O fenômeno da segurança jurídica além de viabilizar a estabilidade das relações jurídicas e da própria ordem jurídica como tal, está umbilicalmente ligado à noção de dignidade da pessoa humana, correspondente à qualidade intrínseca e distintiva de cada ser humano que, por sua mera condição, o torna merecedor do mesmo tratamento e consideração por parte do Estado e da comunidade.

Em essência, a segurança jurídica é um elemento essencial que está acima dos interesses particulares e coletivos, públicos ou privados, servindo como base para a estabilidade da ordem nas relações sociais.

Dessa forma, a segurança jurídica é um pilar essencial para as interações humanas e para o adequado funcionamento das instituições sociais, sendo crucial para o bem-estar e desenvolvimento da sociedade como um todo.

As condições de certeza e igualdade são indispensáveis para concepção de um ambiente de segurança jurídica; o Direito, com sua positivação, é capaz de criar essas condições, possibilitando a todos a previsibilidade das consequências dos seus atos, pois é capaz de elucidar o modo pelo qual as leis – e seu devido processo – serão aplicadas.

Além dos fins mais amplos, os elementos da segurança jurídica são determinados na Constituição Federal para realização de fins mais específicos que pressupõem sua eficácia, a existência de cognoscibilidade, de confiabilidade e de previsibilidade no ordenamento jurídico. Dentre estes, podemos destacar os elementos que garantem o exercício do direito de propriedade.

Deter propriedade de bens é algo basilar, necessário, à vida humana, não é possível imaginar a existência do homem sem a posse de bens corporais externos quaisquer eles que sejam, por rudimentares que sejam. Assim, o direito de propriedade assume importância para a segurança no momento em que a segurança jurídica é entendida como fator de proteção (dentre outras finalidades) de determinadas posições jurídicas patrimoniais.

Nesse sentido, a proteção da propriedade é inafastável à garantia de liberdade do proprietário, em utilizar seus bens e assegurar a durabilidade desse estado intangível, ao permitir que o titular possa usufruir de seus direitos de forma contínua e resguardado de restrições arbitrárias. A proteção do direito de propriedade é essencial para a preservação da estrutura social e econômica de qualquer sociedade que se organize sob Estado-nação.

Assegurada pelo sistema registral, a segurança jurídica é estabelecida pelo Estado para declarar as situações legais relacionadas (dentre outras) à propriedade de imóveis e suas alterações, conforme apresentado no Capítulo 2. Através da publicidade registral, essas situações legais de natureza real são divulgadas de maneira contínua e organizada, com o objetivo de garantir sua validade perante toda a sociedade e instituições públicas.

Como demonstrado no capítulo em voga, o objetivo maior do registro de propriedade é garantir a segurança jurídica no comércio imobiliário, proporcionando legalidade e publicidade às situações jurídicas relacionadas aos imóveis.

Considerado o instituto detentor da verdade sobre a propriedade imobiliária, sua história e seus direitos, o sistema registral fornece informações simplificadas e reduzidas, com presunção legal de veracidade, gerando confiabilidade. Ao gerar publicidade, o registro de imóveis constitui titularidade real defensável contra todos; efetiva o direito fundamental de propriedade e garante a segurança jurídica.

É inviável a existência de uma economia de mercado sem que haja um direito de propriedade privada estabelecido e assegurado, a saber exemplos de investimento para longo prazo, onde proporcional ao montante de capital, se demanda previsibilidade de permanência em determinado endereço, sob determinadas condições.

Cada sociedade utilizou as ferramentas disponíveis em cada período histórico, contudo, o objetivo sempre foi o mesmo: disseminar segurança com respeito à propriedade. Através do exemplar sistema registral brasileiro, a pesquisa aduziu que a aplicação dos princípios registrais, a qualificação registral e a publicidade dos inscritos nos registros são instrumentos que contribuem para a eficácia do sistema e proteção do direito de propriedade.

Ainda, no decorrer do Capítulo 2, foi demonstrado que o sistema registral no Brasil passou por diversas transformações ao longo do tempo, ilustrou-se a origem da propriedade imobiliária no país, desde os tempos da conquista da

Coroa Portuguesa pelo território, passando por uma breve apresentação da Lei de Terras que foi um grande marco para o estudo do direito imobiliário brasileiro, até chegar na legislação vigente. Assim, foi possível concluir que no decorrer da história o aprimoramento desse sistema contribui diretamente para a segurança jurídica nas transações imobiliárias, do qual não prescinde o desenvolvimento econômico e social.

O registro de imóveis não se resume a depositário fiel de informações; como visto até aqui, é de sua competência garantir a segurança aos direitos registrados. A fim de garantir a segurança jurídica no arquivamento, os títulos que são levados ao registro para publicidade são submetidos à qualificação registral, nada mais do que a análise minuciosa do título em relação aos requisitos de validade, conforme os registros existentes no ofício, assim viabilizando sua entrada formal no registro imobiliário com a devida produção dos efeitos previstos em lei.

A qualificação registral é essencial para garantir que os efeitos atribuídos aos negócios jurídicos, registrados pelo ordenamento jurídico, sejam concedidos apenas a títulos que mereçam proteção. Para tal atividade respeitam-se princípios; instrumentos normativos que, concomitantemente, orientam o operador do direito e indicam o caminho para aplicação, interpretação e desenvolvimento harmônico e unitário do microssistema de direito registral.

Durante o capítulo foram elencados vários princípios registrares, dentre eles o princípio da Obrigatoriedade do Registro; o princípio da Inscrição; o princípio da Rogação (define que a atividade registral depende de provocação) ou seja, não pode o registrador atuar sem requerimento do interessado, salvo exceções previstas em lei; o princípio da Prioridade, onde o título prenotado em primeiro lugar tem prioridade no registro em relação aos títulos que materializam direito reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, protocolados posteriormente.

Nesta esteira, foram elucidados os princípios da Especialidade, que defende que toda inscrição deve recair sobre um imóvel perfeitamente individualizado tanto nos aspectos subjetivos quanto objetivos; o princípio da Continuidade garante uma cadeia de titulares do imóvel e é responsável por

garantir que nenhum registro seja realizado sem antes lançado o antecessor, ao qual o título faz referência.

Além disso, buscou-se evidenciar a fé pública registral, considerando que o registro busca proteger toda a sociedade, a inscrição pública com a devida produção de efeitos, presume-se que o registro está correto, é válido e legítimo.

O registro de imóveis engloba diversos aspectos que compõem sua estrutura, tornando a instituição robusta e capaz de proporcionar segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Ainda, o capítulo 2 buscou demonstrar os diferentes tipos de sistemas registrais no mundo, dentre eles destacou o sistema considerado “forte”, intitulado sistema de direitos, onde o registrador é imbuído de maior relevância, pois assume tarefa de qualificação, ao exercer filtro de legalidade e validade da negociação. Assim, a atuação do profissional de registro gera o registro de um direito, garantindo que a prova do direito real seja através do próprio registro e não do documento, como se dá no sistema intitulado Sistema de Documentos.

Somada a atuação do sistema registral brasileiro às ferramentas eletrônicas e jurídicas à disposição, a fundamental segurança jurídica das transações imobiliárias não carece de insumos para alcançar confiança e certeza; outrossim, a instituição organizada do Registro de Imóveis é eficaz em diminuir ou neutralizar as assimetrias de informação.

Dissertou-se, destarte, a respeito da história, relevância e segurança jurídica proporcionada pelo sistema registral através das serventias de Registros de Imóveis no Brasil.

No terceiro, e último, capítulo, é evidenciado que o registro da propriedade é elemento central do sistema econômico, por sua definição, atribuição e proteção dos direitos de propriedade. Isto, pois o desenvolvimento econômico nacional é fortemente vinculado à forma como os direitos de propriedade são definidos e aplicados.

No intuito de proteger e servir o cidadão em sua posição de tutelado pela Carta Magna, o papel das instituições é reduzir incertezas mediante o estabelecimento de uma estrutura estável que facilita investimento, poupança e o crescimento econômico. A meta é zelar pela percepção de um futuro mais previsível do que incerto, e é nesta esfera que o sistema registral atua.

Nesse sentido, apresentou o conceito de assimetria de informação apresentado por Geroge Akerlof⁴¹⁶, que é considerada a uma falta do mercado, pois quando há detenção de informações relevantes por qualquer das partes de uma tratativa que onere a parte ignorante, gera-se desequilíbrio na relação contratual.

Assim, para que o mercado atinja equilíbrio eficiente, sem assimetria de informações, é necessário que hajam duas condições: a primeira condição é a clareza e definição dos direitos de propriedade, onde é importante que todos saibam quem é o titular do direito e quais suas limitações; a segunda condição é a ausência de custos de transação, o que significa que cada indivíduo tem pleno conhecimento do que deseja e da utilidade que pretende obter do bem, além de ter acesso a todas as informações relevantes para sua decisão e posterior aquisição da propriedade.

A maneira mais eficaz conhecida para garantir a proteção à propriedade e a liquidez das negociações se dá por meio da intervenção do Estado, de forma normativa e institucional. Sendo assim, é fundamental que haja um sistema de publicidade eficiente para os direitos de propriedade imobiliária, pois isso permite que os agentes econômicos obtenham rapidamente, de forma econômica e segura informações necessárias para realizar transações imobiliárias.

Não há sociedade que prospere sem que as pessoas tenham certeza do próprio endereço, ou mesmo de que um investimento possa ser vilipendiado por obscuridade do sistema registral.

⁴¹⁶ AKERLOF, George A. The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 84, No. 3. Aug. 1970, p. 488-500.

Assim, o capítulo apresenta o Registro de Imóveis enquanto Instituição, pois é caracterizado como um conjunto de regras que limitam e disciplinam a interação entre agentes econômicos, os quais têm como objetivo realizar transações de imóveis existentes no território nacional.

O crescimento econômico é impulsionado por um sistema econômico bem estruturado, juntamente com um eficiente sistema de proteção da propriedade, pois o imóvel é um ativo financeiro central do mundo globalizado; a clandestinidade imobiliária gera impactos diretos para a economia e a administração pública.

O registro de imóveis que contenha um bom sistema de indexação real, que adote os princípios registrais e garanta o direito inscrito através da qualificação registral pode ser fornecedor de informações rápidas, baratas e seguras para a formalização de negócios jurídicos imobiliários.

Para gerar a proteção jurídica e econômica da propriedade, o registro de imóveis deve fornecer à coletividade quaisquer informações relativas à situação do bem, inclusive as informações ambientais. Através do exemplo Espanhol foi demonstrado que a Instituição do Registro de Imóveis é capaz de contribuir com a publicização das informações ambientais, e assim contribui para o desenvolvimento sustentável do país; essa afirmação foi reforçada através das atividades acadêmicas realizadas na Universidad de Alicante, na Espanha, no programa de Máster en Derecho Ambiental y de la Sostenibilidad.

O sistema Espanhol, à frente do atual praticado no Brasil se dedica a mapear e quantificar os imóveis por sua natureza e valor, o que produz indicadores valiosos à disposição da *urbe* que os atende com os seus serviços e infraestrutura, o que protege a sustentabilidade local e favorece o equilíbrio do ser humano com as condições naturais que lhes são indispensáveis.

Verifica-se, portanto, que as hipóteses traçadas para este trabalho podem ser confirmadas sendo:

a) a segurança jurídica tutelada pelo registro de imóveis poupa o erário, poupa o poder jurídico, protege o cidadão e faz germinar a riqueza do país;

b) o registro de imóveis, ao proporcionar segurança jurídica, gera confiança nas relações particulares, estimula o mercado e arvora-se à proteção dos vulneráveis ao enaltecer *fumus boni iuris*; e

c) as assimetrias de informações nas transações imobiliárias geram insegurança jurídica suficiente para repelir não somente a eficiente alocação de capital dos agentes econômicos no mercado imobiliário, como a ciência de que o registro da propriedade seja importante e suficiente à garantia do direito de propriedade.

Assim, as transações seguras realizadas por meio de um sistema de registro imobiliário garantem resultados positivos para a atividade econômica, fortalecendo um notável círculo virtuoso. Ao reduzir a assimetria da informação e aumentar a segurança jurídica nas transações e negócios imobiliários, haverá uma diminuição dos custos de transação, que impulsiona o mercado imobiliário, fator multiplicador da economia nacional.

Posto isso, amplia-se ambiente favorável a investimentos, e estimula-se o crescimento econômico; insumo indisponível ao desenvolvimento sustentável de um país.

Esta conduta eficiente é forma de adimplemento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Organização das Nações Unidas - ONU, contribuindo para 1) erradicação da pobreza: pois o sistema registral mapeia a moradia das pessoas que estejam fora de condições mínimas para sobrevivência hígida; 2) oferecimento de água potável e saneamento: da mesma forma, foi evidenciado pela prática do sistema Espanhol, que se pode conhecer a disposição de imóveis dentro do sistema de tratamento de água e esgoto de cada cidade; 3) desenvolvimento da indústria, inovação e infraestrutura: visto que o sistema registral oferece a segurança jurídica para perdurar o investimento e evolução dos ambientes industriais que favoreçam a produção e proteção do meio ambiente em seu meio aéreo e de lençóis freáticos; 4) cidades e comunidades sustentáveis: uma vez que a disseminação do sistema registral oferece insumos para o conhecimento da disponibilidade de escolarização, saúde e segurança (competências da esfera pública em sua maior parte) e assim assegurar o equilibrado serviço aos cidadãos;

5) paz, justiça para todos e construção de instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis: por último, o trabalho de pesquisa evidencia que a presença do sistema registral é catalisador à paz e justiça, pois no exercício adequado de sua função, é expoente de fé pública e – desta forma – estimular a formalização da propriedade e incremento no investimento, que por si só geram o crescimento econômico do qual a civilização não pode prescindir.

Deseja-se que a realização deste trabalho, seja motivo de encorajamento a redações futuras, que possam ampliar a discussão, ao fortalecer que o desenvolvimento nacional carece de um sistema registral imobiliário hábil à serviço da sociedade.

REFERÊNCIA DAS FONTES CITADAS

AKERLOF, George A. The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism. **The Quarterly Journal of Economics**, Vol. 84, No. 3. Aug. 1970, p. 488-500.

AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

ANDRIGHI, Fatima Nancy; SOBRINHO, Manoel Aristides; Souza, Maria Cláudia da Silva Antunes de. Mitigação do princípio da concentração pelo código florestal: um prejuízo à sustentabilidade **Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí (SC), v. 27, n. 2, p. 178–205, 2023. DOI: DOI: 10.14210/nej.v27n2.p339-357.

AQUINO NETO, Daniel Antonio de. A atividade notarial e registral e a proteção à confiança sob a visão de teoria econômica institucional. In: BRANDELLI, Leonardo. **Transmissão de Propriedade Imóvel: Uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

ARIAS, Luis Alfredo Suárez. O registro da propriedade como meio de garantia das sanções no meio ambiente. Em: DIP, Ricardo Henry Marques; JACOMINO, Sérgio (orgs). **Registro imobiliário: temas atuais**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. – (Coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 2).

ARRUÑADA, Benito. **La contratación de derechos de propiedad: um análisis económico**. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris, 2004.

ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021.

BALBINO FILHO, Nicolau. O princípio de continuidade no direito registral brasileiro. Sua repercussão nas alienações de bens particulares pertencentes à União, aos Estados, aos Territórios e aos Municípios. **Revista de Direito Imobiliário**. Vol. 15. São Paulo: Revistas dos Tribunais, jan.-jul.,1985. p. 59-60. Disponível em: <<https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/394>> Acesso em 10 jan. de 2024.

BARROSO, Luís Roberto. **Interpretação e aplicação da Constituição**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Campus, 1992.

BOBBIO, Norberto. La certeza del Diritto è um mito? *Revista Internazionale di Filosofia del Diritto* 28, p. 150-151, 1951 apud ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021.

BONAVIDES, Paulo. A quinta geração de Direitos Fundamentais. **Revista Direitos Fundamentais e Justiça**, ano 2, n. 3, p. 82 e ss. Disponível em: <<https://dfj.emnuvens.com.br/dfj/article/view/534/127>>. Acesso em 18 jul. de 2023.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRASIL, **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro, 1850, Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm> Acesso: em 16 dez. 2023.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 13 jan. de 2024.

BRASIL. **Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928**. Aprova o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Rio de Janeiro, 1991. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/d18542.htm> Acesso em: 16 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 08 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843**. Dispõe sobre despeza e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Rio de Janeiro, 1943. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm> Acesso em 18 dez. 2023.

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 13 jan. de 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 https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em 13 jan. de 2024.

CABRERA, Carlos Trujillo; GARCÍA, Juan Antonio García. ¿Nuevas funciones del registro de la propiedad? Sobre La Cédula Ambiental registral, ecoetiquetas de fincas registrales e instrumentos similares. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013.

CANOTILHO, Joaquim José Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 7 ed. Coimbra: Edições Almedina, 2000.

CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

CARTER, James Earl Jr apud GREIDER, William. **Secrets of the Temple**. New York: Simon & Schuster Paperbacks, 1987.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei 6015 de 1973, com alterações da lei 6216 de 1975, lei 8.009 de 1990 e lei 8935 de 18.11.1994. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p.2-5. apud Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022.

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. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022.

CENEVIVA, Walter. **Manual do Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988.

CRUZ, Paulo Márcio; SALLES, Alice Francisco da Cruz. Considerações sobre os Direitos Fundamentais sociais prestacionais e a sua concretização pelo poder judiciário. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.6, n.3, 3º quadrimestre de 2011. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica. Acesso em 23 jan de 2024.

DE SOTO, Hernando. **O mistério do capital**: porque o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2011.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Segurança Jurídica e Crise Pós-moderna**. São Paulo: Quartier Latin, 2012.

DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, Vol 54. São Paulo: Revista dos Tribunais, jan.-jul., 2003.

DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis** (princípios) tomo I. São Paulo: Editora PrimVs, 2017.

DWORKIN, Ronald. **Levando os direitos a sério**. 3. ed. São Paulo: Ed. Martins Fontes, 2010.

EASTERLY, William. **O espetáculo do crescimento**. Trad. de Alice Xavier. Rio de Janeiro: Ediouro, 2004.

ESCRIBANO, Celia Martínez. Información ambiental asociada a las bases gráficas registrales: su posible valor jurídico. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013.

ESPAÑA. **Real Decreto 9/2005, de 14 de enero**, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Disponible em: <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2005-895>> Acesso em: 15 fev. de 2024.

ESPAÑA. **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. Disponible em: <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792>> Acesso em: 15 fev. de 2024.

ESPAÑA. **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Disponible em: <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>> Acesso em: 15 fev. de 2024.

ESPINOSA, Laureano Zurita. Conocimiento y Gestión del Territorio. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013.

Estadísticas Registral Inmobiliaria. Centro de Procesos Estadísticos Colegio de **Registadores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España**. nº 79, Fevereiro, 2024. Disponible em: <<https://www.registadores.org/actualidad/portalestadisticoregstral/estadisticas-de-propiedad>> Acesso em: 15 fev. de 2024.

FAORO, Raimundo. Os donos do poder. 3 ed. rev. Porto Alegre: Globo, 1976, v.II, p. 408. apud CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Editora Foco, 2022.

FARIA, Bianca Castellar de Faria. **Registro de Imóveis: Brasil x Estados Unidos. Comparativo sobre a segurança, eficiência e custo**. Rio de Janeiro: Lumen juris, 2023.

FARIA, Bianca Castellar de. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do brasil e dos estados unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. Disponible em: <<https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf>>. Acesso em 26 jan. 2023.

FERNÁNDEZ, M^a Del Mar Manzano; SOLANO, Antonio Manzano. **Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario**. Madrid: Fundación Registral, 2008.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. Registro de Imóveis promove alta nas transações imobiliárias e pode contribuir para um ambiente de negócios mais seguro. **Revista Cartórios com Você**. São Paulo, ano 5, número 33, p. 42-43, outubro-dezembro/2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2024/01/Cartorios-com-Voce-33.pdf>. Acesso em: 04 fev. 2024

FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MIRON, Rafael Brum. Déficit no registro de Imóveis: a proteção ao meio ambiente. **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 91, ano 44, p. 11-47, São Paulo: Ed. RT, jul-dez. 2021.

FERRI, Caroline Sarraf. Os serviços notariais e de registro no Brasil: breves estudos. São Paulo: IRIB do Brasil, 2023.

FLOR, Martiane Jaques La. Princípio da Informação Ambiental Sustentável e o Registro de Imóveis. Kindle Ebook: 2022.

FRIEDMAN, Benjamin M. **As consequências morais do crescimento econômico**. Rio de Janeiro: Record, 2009.

GÁLLIGO, Francisco Javier Gómez. **La Calificación Registral**. Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral. Tomo I, 2^a ed. Madrid: Civitas - Thomson Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008.

Garbaccio, Grace Ladeira; LODI, Graziela; Gonçalves, Nicolau Cerqueira S. de M. Compliance nas serventias extrajudiciais: uma estratégia anticorrupção. **Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí (SC), v. 28, n. 2, p. 178–205, 2023. DOI: 10.14210/nej.v28n2.p178-205.

GARCIA, Marcos Leite; MELO, Osvaldo Ferreira de. Reflexões sobre o conceito de direitos fundamentais. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.4, n.2, 2 quadrimestre de 2009. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica-ISSN1980-7791 Acesso em 17 jul. de 2023.

GASCÓ, Víctor J. Prado Gascó. Um Nuevo Enoque Metodológico Registral. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013.

GIUSTINA, Bianca Sant' Anna Della. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**. n. 069. São Paulo: Revista dos Tribunais. jul.-dez.,2010. p. 206-231. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/976>. Acesso em 10 jan. de 2024.

GOMETZ, Gianmarco. La certeza giuridica come prevedibilita, Torino: Giappichelli, 2005, p. 12 e 46 apud ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021.

GWARTNEY, James D; STROUP, Richard L. **O que todos deveriam saber sobre economia e prosperidade**. Trad Renato Barraca. Rio de Janeiro: Instituto Liberal, 1995.

HESSE, Konrad. Grundrechte apud BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13 ed. São Paulo: Malheiros.

IBÁÑEZ, Gabriel Gragera. Las Bases Gráficas Registrales: La Historia de un Proyecto por Definir. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013.

JARDIM, Monica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registro Predial: terceiros para efeitos de registro**. 2013. Tese (Doutorado em Ciências Jurídico-Civilística) Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013.

JARDIM, Mónica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum**. Vol.21, n.1, jan.-abril. São Paulo: 2020.

KAUFMANN, Franz-Xaver. Sicherheit als soziologisches und sozialpolitisches Problem, 29 ed., Stuttgart, 1973, p. 32; PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. La seguridad jurídica, Barcelona, Ariel, 1991, p. 104; GOMETZ, Gianmarco, La certeza giuridica come prevedibilita, Torino, Giappichelli, 2005, p. 36; BORGES, José Souto Maior. O princípio da segurança jurídica na criação e aplicação do tributo. RDDT 22. São Paulo, 1997. p. 24. apud ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021.

KUNRATH, Yasmine Coelho. **Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral**. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017, p. 33, Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20\(Yasmine\).pdf.>](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2225/DISSERTAÇÃO%20-%20Direito%20fundamental%20à%20segurança%20jurídica%20(Yasmine).pdf.>) Acesso em: 20 jul. 2023.

LACERDA, Naurican Ludovico. **Aperfeiçoamento do modelo constitucional do Acesso à justiça: discovery phase como modelo de Aplicação**: Improvement of Constitutional Model of the Access to Justice: DiscoveryPhase as an Application Model. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/466/2023%20-%20TESE%20-%20NAURICAN%20LUDOVICO%20LACERDA.pdf> Acesso em: 14 fev. de 2024.

LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. **Boletim IRIB**

em Revista, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

LEITE, Eduardo de oliveira. **A monografia jurídica**. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

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

MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski; SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. **Presunção absoluta e os sistemas de registros de imóveis: dormientibus non succurrit ius**. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022

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, MG: Casa do Direito, 2022.

MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. **Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal**. Disponível em: http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Fernando_P_Mendez.pdf Acesso em: 13 fev. 2024

MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. A função econômica dos sistemas registrais. **Observatório do Registro**, 24 jun. 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/>. Acesso em 04 dez. 2023.

MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. La inscripción como título valor o el valor de la inscripción como título. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 63. ano 43. p. 157-242. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2007.

MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. MÉNDEZ; FernánDez, Luis A. Gallego. Contratos automatizados, cadenas de bloques y registros de la propiedad. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 89. ano 43. p. 315-430. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2020.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando Pedro. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de credito hipotecario. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 81. ano 39. p. 525-566. São Paulo: Ed. RT. jul.-dez. 2016

NALINI, José Renato de Freitas; PARO, João Pedro. Educação Digital e Direito Registral. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

NALINI, José Renato de Freitas. **Conclusão: O futuro do registro de imóveis**. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

NALINI, José Renato de Freitas. **O Registro de Imóveis e o Registro em Blockchain**. In: Amaral, Anna Beatriz Pereira Almeida do; Galhardo, Flaviano (coord.). Direito Registral e Novas Tecnologias. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Introdução ao Direito Fundiário**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1984, p. 14 apud CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. Registro de Imóveis. Indaiatuba: Editora Foco, 2022.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei do sistema eletrônico de registro**: registro civil, cartório eletrônicos, incorporação, loteamento e outras questões. 1 ed. Rio de Janeiro: Forense.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. 14 ed. ver., atual. e ampl. Florianópolis: Empório Modara, 2018.

PECES-BARBA, Gregório. apud GARCIA, Marcos Leite; MELO, Osvaldo Ferreira de. Reflexões sobre o conceito de direitos fundamentais. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.4, n.2, 2 quadrimestre de 2009. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica-ISSN 1980-7791. Acesso em 17 jul. de 2023.

PEIRO, Nicolás Nogueroles. La evolución de los sistemas registrales en Europa. In: DIP Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs) Registros públicos São Paulo: Ed. RT, 2011.v.1. – Coleção Doutrinas essenciais: direito registral, p. 512-513 apud AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo registro imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 91. ano 44. p. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2021.

PEREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **La tercera generación de los Derechos Humanos**. 1 ed. Madrid: Aranzadi, 2006.

PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **Los Derechos Fundamentales**. 8 ed. Madrid: Editorial Tecno, 2004.

PÉREZ, Luis Javier Capote. Registro de La Propiedad, Bases Gráficas y Protección del Patrimonio Natural. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013.

Portal Estadístico Registral. Registro de España. Disponível em: <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad> . Acesso em: 15 de fev. de 2024.

Portal Estatístico Registral. Registro de Imóveis do Brasil. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>. Acesso em: 15 de fev. de 2024.

RIBEIRO, Moacyr. A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a fé pública registral. In. BRANDELLI, Leonardo. **Transmissão da Propriedade Imóvel: Uma**

Análise Comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

RODRÍGUEZ, Maria Elvira Afonso. La publicidad Registral al Servicio de La Protección Medioambiental: El problema de la contaminación de los suelos. Bases Gráficas y Protección del Patrimonio Natural. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral.** Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013.

ROJAS, Adames A. La seguridad jurídica: presupuesto del registro de la propiedad. **Saber y Justicia**, 2023, 136-157. Disponível em: <https://saberyjusticia.enj.org> Acesso em: 26 jan. 2023.

RUEDA, Arturo Gallardo. Fé pública y seguridad jurídica. **Anuario de Derecho Civil** ISSN 0210-301X Vol. 2 nº1, 1949. p 75. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2776248> Acesso em: 18 fev. 2024

SANTOS, Guilherme Alves dos; TORRES, Marcelo Krug Fachin. Segurança Jurídica e os custos de transação. In: BRANDELLI, Leonardo. **Transmissão de Propriedade Imóvel: Uma análise comparada Brasil – Estados Unidos.** Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

SARLET, Ingo Wolfgang. A Eficácia do Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Dignidade da Pessoa Humana, Direitos Fundamentais e proibição de retrocesso social no direito constitucional brasileiro. **Revista Páginas de Direito**, Porto Alegre, ano 6, no 371. 17 de janeiro de 2006. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/31256>. Acesso em 21 ago. de 2023.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais:** uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 13 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2018.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais.** 2 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2002.

SCHEELJE, Álvaro Delgado. Eficácia dos sistemas registrais na proteção jurídica do direito de propriedade e demais direitos patrimoniais do cidadão. **Revista de Direito Imobiliário.** vol. 57. ano 57. p. 248-248. São Paulo: Ed. RT, jul.dez.2004

SCHERER, Tiago. Função jurisdicional e atividade registral: da independência à mútua colaboração. In.: Revista de Direito Imobiliário. vol. 72, ano 35, jun., **Editora Revista dos Tribunais**, 2012.

SCHMITT, Carl. Verfassungslehre. p. 163/173 apud BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional.** 13 ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

SEQUEIRA, Martins. Aproximación al concepto de publicidad registral y de sua eficácia. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, n.589 (1998), p.1997, apud LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos:** teoria e prática. 9ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Coord.). **Registro de Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Editora Foco, 2020.

SEVILLA, Luis Javier Arrieta. La Finca Registral Gráfica. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013.

SHIPLER, David K. **The Rights of the People**. 1st ed. New York: Vintage Books, 2011.

SICHES, L. Recaséns. Tratado general de Filosofía del Derecho. Mexico: Porrúa, 1961, p. 224, apud ÁVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed., ver., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2021.

SILVA, Antonio Fernando Schenkel Do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. *Brazilian Journal of Development*, v. 7, p. 103490-103508, 2021.

SILVA, Ivan Luiz da. Introdução aos princípios jurídicos. **Revista de informação legislativa**, v. 40, n. 160, p. 269-289, out./dez. 2003. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/918> Acesso em 19 set. de 2023.

SOUZA, Nali de Jesus de. **Desenvolvimento econômico**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. O papel do registro imobiliário na segurança jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 90. ano 44. p. 133-162. São Paulo: Ed. RT, jan.jun.2021.

TORRES, Ricardo Lobo. Tratado de Direito Constitucional Financeiro e Tributário. vol. 2, Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 168 apud CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

URZÁIZ, Jorge Blanco. Uma Experiencia Comparada en el estudio de las bases gráficas registrales. In: JORDÁN, Maria Elena Sánchez (Dir.) y otros. **El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral**. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2013.

VOLTAIRE, François-Marie Arouet. **Traité sur la Tolérance**. France: Gallimard, 1975.