

ANA VITÓRIA PEREIRA DOS SANTOS

**DIREITO DE PROPRIEDADE ATRAVÉS DA DEMOCRATIZAÇÃO DO  
REGISTRO IMOBILIÁRIO**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2024

ANA VITÓRIA PEREIRA DOS SANTOS

**DIREITO DE PROPRIEDADE ATRAVÉS DA DEMOCRATIZAÇÃO DO  
REGISTRO IMOBILIÁRIO**

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho Científico do curso de Direito da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do professor Me. Rivaldo Jesus Rodrigues.

ANÁPOLIS – 2024

ANA VITÓRIA PEREIRA DOS SANTOS

**DIREITO DE PROPRIEDADE ATRAVÉS DA DEMOCRATIZAÇÃO DO  
REGISTRO IMOBILIÁRIO**

Anápolis, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

BANCA EXAMINADORA.

---

---

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus, que é minha base, por me conceder sabedoria e capacidade para desenvolvimento deste trabalho. Agradeço também a minha família, amigos e meu orientador, cujo apoio constante e motivação foram essenciais para que eu não desanimasse diante as adversidades. Por fim, agradeço e reconheço todos aqueles que de maneira direta ou indireta, contribuíram para a concretização deste trabalho, seja com palavras de incentivo, críticas construtivas ou apoio emocional.

## RESUMO

A presente pesquisa se justifica diante da importância da democratização do acesso ao direito de propriedade por meio do direito imobiliário é um desafio fundamental para a construção de uma sociedade mais justa e inclusiva. O intuito de tornar o direito de propriedade democrático, ou seja, mais acessível, igualitário e participativo para um grupo mais amplo de pessoas deve-se a grande quantidade de irregularidades existentes no meio e a falta de informação referente a regularização extrajudicial, pois o registro em cartório é algo essencial para finalizar todo o processo de aquisição. O direito de propriedade, consagrado em muitas constituições e tratados internacionais, é um pilar essencial para a estabilidade econômica e social, além de ser um fator de empoderamento individual e coletivo. No entanto, em muitas partes do mundo, o acesso a esse direito permanece inacessível para uma parcela significativa da população.

**Palavras-chave:** Democratização. Direito de propriedade. Função social. Regularização. Direito imobiliário.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	01
<b>CAPÍTULO I - DO DIREITO IMOBILIÁRIO</b> .....	03
1.1 Da Propriedade .....	03
1.2 Contexto Histórico.....	06
1.3 Importância da Democratização do Registro Imobiliário .....	09
<b>CAPÍTULO II - DO DIREITO IMOBILIÁRIO</b> .....	13
2.1 Da Importância .....	13
2.2 Dos Princípios .....	16
2.3 Características.....	18
<b>CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO REGISTRAL</b> .....	24
3.1 Desafios Atuais .....	24
3.2 Da Escritura Pública .....	28
3.3 Atualizações .....	29
3.4 Do Registro .....	32
<b>CONCLUSÃO</b> .....	36
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	38

## INTRODUÇÃO

A moradia, é como um dos pilares fundamentais da estrutura social, desempenha um papel central na vida das pessoas, sendo o espaço onde indivíduos estabelecem seus lares e constroem suas vidas. Entretanto, para muitos, a tão almejada "moradia" é adquirida de forma irregular, frequentemente devido à falta de informações adequadas.

O Direito Imobiliário, inserido no âmbito do Direito Privado, dedica-se a questões relacionadas aos bens imóveis, abrangendo desde a aquisição da posse até os mecanismos destinados a proteger essa transação de forma legítima, além de abordar eventuais perdas desses bens.

Este estudo tem como objetivo analisar os avanços legais e as formas de regulamentação relacionadas ao direito à propriedade, bem como a disseminação de informações pertinentes a contratos e procedimentos que asseguram a regularização apropriada desses bens. A disseminação dessas informações na sociedade desempenha um papel fundamental, considerando que a prática de ações frequentemente realizadas de má-fé para privar indivíduos de suas propriedades devido a aquisições irregulares de imóveis tornou-se uma ocorrência comum.

De acordo com o Código Civil, a propriedade de um bem imóvel é efetivada por meio de seu registro em um cartório competente, sendo que a omissão desse procedimento impede o reconhecimento legal da propriedade. Vale ressaltar que o processo extrajudicial, que engloba os cartórios de notas e de registro de imóveis, é de importância crucial para que o imóvel seja devidamente registrado em nome do indivíduo.

Nesse contexto, torna-se evidente a relevância dos serviços cartorários no processo de aquisição de propriedades imobiliárias, os quais frequentemente requerem a elaboração prévia de uma escritura pública em um cartório de notas, bem

como o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Os emolumentos e taxas judiciais compõem os valores necessários para a realização desse processo, muitas vezes representando quantias substanciais. Isso torna o acesso ao registro imobiliário um desafio, particularmente para indivíduos com recursos financeiros limitados.

Diante desse desafio, estratégias como a redução das taxas cobradas como emolumentos destinados ao Fundo Especial do Poder Judiciário e a diminuição das alíquotas do ITBI, acompanhadas da definição de critérios para isenção ou redução desse imposto, levando em consideração a personalização dos tributos, emergem como alternativas viáveis e eficazes. Tais medidas têm o potencial de ampliar a acessibilidade e a equidade no exercício do direito de propriedade, favorecendo a inclusão de uma parcela maior da população no contexto do sistema imobiliário formal, e, conseqüentemente, contribuindo para a estabilidade econômica e social.

A democratização do acesso ao direito de propriedade através do direito imobiliário é um elemento fundamental na construção de uma sociedade mais justa e inclusiva. O registro em cartório desempenha um papel indispensável na conclusão do processo de aquisição de propriedade, assegurando a necessária segurança jurídica.

Portanto, é de extrema importância buscar alternativas que tornem esse processo mais acessível, visando democratizar o acesso ao registro imobiliário. O escopo deste estudo consiste em investigar essas alternativas, baseando-se na análise de legislações vigentes, doutrinas, dissertações, artigos científicos e recursos disponíveis em sites especializados. Quanto à metodologia, a pesquisa adota abordagens bibliográficas e documentais para a parte introdutória e explora abordagens explicativas e aplicadas nos desenvolvimentos subsequentes, seguindo uma abordagem indutiva.



## **CAPÍTULO I - DO DIREITO IMOBILIÁRIO**

A análise da evolução do direito imobiliário e do direito de propriedade revela um profundo reflexo nas transformações sociais, econômicas e culturais ao longo da história de diversas sociedades. Desde as civilizações antigas até as intrincadas estruturas legais contemporâneas, o reconhecimento e a regulamentação da propriedade desempenharam um papel central na organização das relações humanas e na estruturação das comunidades. A garantia e a regulamentação eficazes da propriedade persistem como pilares essenciais para a estabilidade e prosperidade das sociedades modernas. Este trabalho explorará essa trajetória histórica, examinando as nuances do direito imobiliário e do direito de propriedade e destacando sua relevância contínua no cenário jurídico contemporâneo.

### **1.1 Da Propriedade**

O direito de propriedade, enquanto pedra angular na estruturação social e econômica do Brasil, encontra-se firmemente estabelecido como uma garantia fundamental na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. A Carta Magna, em seu artigo 5º, consagra a propriedade como um direito individual, conferindo aos cidadãos o poder de possuir, usar, gozar e dispor de seus bens de maneira autônoma e livre.

[...] pode-se atribuir, num certo sentido, ao direito de propriedade, caráter absoluto não só devido a sua oponibilidade erga omnes, mas também por ser o mais completo de todos os direitos reais, que dele se desmembram, e pelo fato de que o seu titular pode desfrutar e dispor do bem como quiser, sujeitando-se apenas às limitações impostas em razão do interesse público ou da coexistência do direito de propriedade dos outros titulares (Diniz, 2006, p. 123/124).

No entanto, é imperativo ressaltar que o exercício do direito de propriedade não é absoluto, mas sim condicionado pela função social da propriedade, conforme preconizado na mesma Constituição. Esse condicionamento visa harmonizar os interesses individuais dos proprietários com as necessidades coletivas da sociedade. Dessa forma, a propriedade não deve ser um fim em si mesma, mas sim um instrumento a serviço do bem comum.

A propriedade é um direito primário fundamental, ao passo que os demais direitos reais nele encontram a sua essência. Encontrando-se em mãos do proprietário todas as faculdades inerentes ao domínio, o seu direito se diz absoluto ou pleno no sentido de poder usar, gozar e dispor da coisa da maneira que lhe aprouver, podendo dela exigir todas as utilidades que esteja apta a oferecer, sujeito apenas a determinadas limitações impostas no interesse público (Gonçalves, 2014, p.169).

Nesse contexto, a função social da propriedade impõe obrigações aos proprietários, visando evitar a utilização inadequada de determinadas áreas ou recursos em detrimento do interesse coletivo. Isso significa que a propriedade deve ser exercida de maneira a promover o desenvolvimento sustentável, o acesso à moradia, a preservação do meio ambiente e a justiça social. Essas obrigações são fundamentais para equilibrar as relações entre propriedade privada e interesse público, contribuindo para uma sociedade mais justa e igualitária (Brasil, 1988).

Não existe um conceito inflexível do direito de propriedade. Muito erra o profissional que põe os olhos no direito positivo e supõe que os lineamentos legais do instituto constituem a cristalização dos princípios em termos permanentes, ou que o estágio atual da propriedade é a derradeira, definitiva fase de seu desenvolvimento. Ao revés, evolve sempre, modifica-se ao sabor das injunções econômicas, políticas, sociais e religiosas (Pereira, 2005, p.81).

A legislação brasileira, alinhada aos princípios constitucionais, busca estabelecer parâmetros claros para a efetivação do direito de propriedade dentro do contexto da função social. Diversos dispositivos legais, como a Lei de Terras de 1850, o Código Civil de 2002 e a Lei dos Registros Públicos, delineiam as normas que regem a propriedade e suas diversas nuances, incluindo as relações contratuais, as regras para aquisição e transferência de propriedades, e as responsabilidades dos proprietários perante a coletividade.

A jurisprudência e a doutrina também desempenham papéis relevantes na interpretação e aplicação dessas normas, enriquecendo o debate sobre o papel social

da propriedade no contexto brasileiro. Diversos estudiosos do direito, como Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2016), em seu "Curso de Direito Civil", e Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2017), em seu "Novo Curso de Direito Civil", contribuem para a compreensão das nuances e desafios na aplicação da legislação relacionada à propriedade.

Assim, a propriedade, enquanto direito fundamental, não pode ser dissociada de suas obrigações sociais. A busca pela justiça social e pela promoção do bem comum são elementos intrínsecos à própria concepção do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro. Portanto, a compreensão e a aplicação equilibrada desses princípios são essenciais para o fortalecimento da ordem jurídica e o fomento de uma sociedade mais inclusiva e sustentável (Rosendal, 2016).

Feitas tais considerações, nota-se que a efetivação do direito de propriedade envolve uma gama de normativas que regulamentam desde os procedimentos para lavratura de escrituras públicas até as normas tributárias que recaem sobre a propriedade. O Decreto nº 93.240/1986, por exemplo, regulamenta a Lei nº 7.433/1985, estabelecendo requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

No âmbito tributário, a Lei nº 5.172/1966, que dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional, e a Lei nº 10.169/2000, que regula os emolumentos relativos aos serviços notariais e de registro, são instrumentos jurídicos que impactam diretamente o exercício do direito de propriedade (Brasil, 1966; Brasil, 2000). O ordenamento jurídico também conta com a Lei nº 6.015/1973, que versa sobre os registros públicos, contribuindo para a segurança e formalização dos atos que envolvem a transferência de propriedade.

A Lei nº 10.406/2002, que institui o Código Civil, e a Lei nº 8.935/1994, conhecida como a Lei dos Cartórios, são pilares no entendimento e aplicação do direito de propriedade no contexto brasileiro. Essas normativas, em conjunto, delineiam as responsabilidades e prerrogativas dos cartórios, essenciais para a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Além das normativas federais, as legislações estaduais e municipais, como as disposições sobre o Código Tributário Municipal, também exercem influência direta no exercício do direito de propriedade. A Lei Complementar nº 53/2008, que institui o código tributário municipal em João Pessoa-PB, por exemplo, apresenta particularidades locais que devem ser consideradas (João Pessoa, 2008).

A complexidade do sistema jurídico e tributário, aliada às dinâmicas urbanas e desafios habitacionais, demanda uma abordagem interdisciplinar para compreender a plenitude do direito de propriedade no Brasil. Assim, as discussões sobre a capacidade contributiva no ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e a pesquisa sobre núcleos urbanos informais de Cleandro Henrique Krause, se entrelaçam, destacando a interconexão de áreas do conhecimento na construção de políticas que promovam o acesso amplo ao direito de propriedade (Campos; Drunen Van, 2016).

Nesse contexto, o papel dos serviços extrajudiciais, conforme abordado por Isadora Garcia (2020), ganha relevo, destacando sua função social no Brasil e sua importância na efetivação do direito de propriedade.

## **1.2 Contexto Histórico**

O direito de propriedade no Brasil é um reflexo da sua história complexa, marcada por diversos períodos que moldaram as relações sociais, econômicas e jurídicas no país. Desde os primeiros momentos da colonização portuguesa, a questão da propriedade esteve no centro das dinâmicas sociais, especialmente no que se refere à posse da terra.

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pelas Ordenações do Reino, àqueles que aqui aportaram, estimulando-os dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitânicas. Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do Reino. (Diniz, 2004, p. 106-107).

Durante esse período colonial brasileiro, a concessão de sesmarias desempenhou um papel crucial na ocupação e exploração das vastas extensões de terra pelos colonizadores portugueses. Essa prática consistia na doação de grandes porções de terra a particulares, com o objetivo principal de estimular a ocupação e o desenvolvimento econômico do território recém-descoberto. No entanto, essa estratégia teve consequências significativas que moldaram a estrutura fundiária do Brasil e deixaram um impacto duradouro na sociedade e economia do país (Santana,

2019).

A concessão de sesmarias, em teoria, tinha a intenção de fomentar a produção agrícola e a criação de gado, incentivando a colonização e o desenvolvimento econômico. Contudo, na prática, essa política contribuiu para a formação de latifúndios, grandes propriedades rurais concentradas em poucas mãos. A acumulação de terras por alguns poucos proprietários resultou em uma distribuição desigual dos recursos naturais, criando disparidades econômicas que persistem até os dias atuais (Santana, 2019).

A concentração de terras decorrente do modelo de concessão de sesmarias teve implicações diretas na estrutura social e econômica do país, impactando, por exemplo, as relações de trabalho no campo. A predominância de grandes latifúndios influenciou as dinâmicas laborais, muitas vezes caracterizadas por relações de trabalho precárias e pela exploração de mão de obra (Santana, 2019).

Com a Proclamação da Independência em 1822, o Brasil não só herdou a estrutura fundiária estabelecida durante o período colonial, mas também enfrentou a necessidade premente de regulamentar a propriedade no novo contexto nacional. A Lei de Terras de 1850 representou uma tentativa pioneira de estabelecer critérios claros para a aquisição de terras devolutas, buscando, assim, organizar o uso e a posse do solo. No entanto, é crucial ressaltar que, em alguns aspectos, essa legislação acabou por contribuir para a perpetuação da concentração de terras, gerando impactos sociais e econômicos significativos.

Somente iniciou-se um processo de demarcação das terras brasileiras, em 1850, quando adentrava o Direito Imobiliário no Brasil. Porém, ainda com a condição e título de posse. A partir dessa década, o governo começou um trabalho de chamamento dos posseiros, para que documentassem sua posse perante o vigário, a fim de distinguir o que era domínio privado e o que restara da ocupação do território para o domínio público. Àqueles que não fizessem o “Registro do Vigário” no Livro da Paróquia do local onde se localizava a terra (territorialidade), perderiam o direito sobre ela. As terras não declaradas voltariam a integrar o domínio público, momento histórico originário do termo “terras devolutas”, ou seja, terras devolvidas ao Estado, terras sem dono, e, portanto, terras públicas (Bagatin e Costa, 2012, p. 84).

A legislação de 1850, ao definir regras para a distribuição de terras devolutas, acabou por privilegiar determinados setores da sociedade, muitas vezes em detrimento das comunidades tradicionais. Essa situação resultou na

marginalização dessas comunidades, que historicamente mantinham relações estreitas com a terra, desencadeando um processo de exclusão que reverbera ao longo do tempo. Ademais, a persistência da concentração de terras também contribuiu para a ocorrência de conflitos fundiários, fenômeno que perdura até os dias atuais (Krause, 2022).

O século XX, marcou um período de transformações significativas, especialmente com a aceleração do processo de urbanização. O crescimento desordenado das cidades deu origem à formação de núcleos urbanos informais, caracterizados pela precariedade habitacional e pela irregularidade fundiária. Esses assentamentos, muitas vezes carentes de infraestrutura básica e serviços públicos, tornaram-se uma expressão visível dos desafios enfrentados nas áreas urbanas (Krause, 2022).

O Código Civil dispõe ao tratar dos poderes inerentes ao proprietário:

Art. 1.228 § 1º. “O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

Diante desse cenário, as normativas legais precisaram passar por adaptações para lidar com as novas complexidades das relações de propriedade em ambientes urbanos. As mudanças legais buscaram, em parte, abordar questões relacionadas à regularização fundiária, procurando equacionar os interesses dos ocupantes dessas áreas com a necessidade de ordenamento urbano (Krause, 2022).

Nesse sentido se traz a obrigação do proprietário aproveitar seus bens e explorá-los.

O proprietário e o possuidor, pelo fato de manter a riqueza, tem o dever social de torná-la operativa. Assim, estará protegido pelo ordenamento. O abandono e a desídia do proprietário podem premiar a posse daquele que se utiliza eficazmente da coisa por certo tempo. A prescrição aquisitiva do possuidor contrapõe-se, como regra geral, à perda da coisa pelo desuso ou abandono do proprietário. (Venosa, 2007, p.149).

No âmbito legislativo, a Lei Complementar nº 53/2008, que institui o código tributário municipal em João Pessoa, exemplifica a busca por soluções adequadas às realidades locais, refletindo a dinâmica histórica e social da região. Essas

regulamentações municipais, muitas vezes, respondem às demandas específicas das comunidades, evidenciando a diversidade de contextos no país (João Pessoa, 2008).

A compreensão do direito de propriedade no Brasil, portanto, requer uma análise que vá além do arcabouço legal, considerando os aspectos históricos, sociais e econômicos que influenciaram e continuam a moldar essa instituição fundamental para a sociedade brasileira.

### **1.3 - Importância da Democratização do Registro Imobiliário**

A democratização do registro imobiliário é um tema crucial para a promoção da justiça social e o acesso à propriedade no Brasil. A concentração histórica de terras e a falta de regularização fundiária foram desafios persistentes que afetaram comunidades tradicionais e populações de baixa renda. Nesse contexto, a democratização do registro imobiliário emerge como uma ferramenta fundamental para mitigar desigualdades e promover o desenvolvimento socioeconômico.

Presente o fenômeno da propriedade na própria natureza do homem e orientada hoje a um sentido predominantemente social, torna-se secundária a análise de teorias que procuram fixar sua natureza jurídica. E complementa: 'Na realidade, o curso da história encarrega-se de modificar, sem alterar na substância, essa natureza'. (Venosa, 2007, p. 151).

A promulgação da Constituição Federal de 1988 representou um marco fundamental na definição das competências dos cartórios no Brasil. O artigo 236 da Constituição conferiu aos cartórios a responsabilidade exclusiva para a lavratura de escrituras públicas e outros atos notariais, consolidando a importância desses órgãos na segurança jurídica das transações imobiliárias. No entanto, a plena efetivação desse papel enfrenta desafios consideráveis, especialmente em regiões onde a informalidade e a carência de regularização fundiária são características marcantes.

A atribuição de responsabilidades essenciais aos cartórios, conforme estabelecido pela Constituição de 1988, visa assegurar que os atos notariais desempenhem um papel fundamental na garantia dos direitos e na prevenção de litígios no âmbito das transações imobiliárias. A lavratura de escrituras públicas, por exemplo, é um instrumento crucial para formalizar acordos e transferências de propriedade, conferindo segurança jurídica aos envolvidos e contribuindo para a estabilidade do sistema legal.

A implementação efetiva dessa competência, principalmente em áreas caracterizadas pela informalidade e pela falta de regularização fundiária, é frequentemente desafiadora. Em regiões urbanas marcadas por núcleos informais e ocupações irregulares, os cartórios podem enfrentar obstáculos relacionados à falta de documentação adequada e à ausência de registros formais de propriedade. Essa realidade gera entraves na execução eficiente de suas atribuições, prejudicando a garantia da segurança jurídica e a regularização das transações imobiliárias (Krause, 2022).

A carência de regularização fundiária também pode contribuir para a perpetuação de práticas informais e irregulares, criando um ciclo de desafios para os cartórios. A ausência de documentação formalizada dificulta a inclusão dessas áreas nos registros oficiais, o que, por sua vez, impacta a capacidade dos cartórios de exercerem plenamente suas funções, comprometendo a eficácia do sistema notarial no contexto imobiliário. Além disso, a desigualdade social e econômica em algumas regiões do país amplia as disparidades no acesso aos serviços cartoriais. Comunidades mais vulneráveis muitas vezes enfrentam barreiras econômicas e geográficas para buscar a regularização de seus imóveis, o que, por sua vez, afeta a efetividade do sistema notarial como um todo (Krause, 2022).

A regularização fundiária, quando conduzida de maneira democrática, não apenas proporciona segurança jurídica aos ocupantes de terras, mas também contribui para o desenvolvimento sustentável. Cleandro Henrique Krause (2022), em sua pesquisa sobre núcleos urbanos informais no Brasil, destaca a importância de abordagens territoriais para lidar com a precariedade habitacional e a irregularidade fundiária, ressaltando a necessidade de políticas que considerem as características específicas de cada localidade.

Outrossim, para que ocorra essa regularização, é imprescindível o registro, que possui natureza constitutiva. Dessa forma, os negócios jurídicos não registrados gerarão apenas direitos pessoais com efeitos obrigacionais. Até que o título seja registrado, o alienante continuará sendo considerado o proprietário do imóvel, conforme o §1º do art. 1.245 do Código Civil. Portanto, o contrato ou a simples entrega, sem o devido registro, não são suficientes para efetivar a transferência de propriedade. Segundo Maria Helena Diniz, o Registro de Imóveis assegura a identificação do bem e de seu titular, desempenhando a função de:

- a) Resguardar a propriedade, documentando a sua transferência e dando publicidade às mutações subjetivas. O registro está conexo à



propriedade, tendo-se em vista que decorre do fato de ser o domínio uma afirmação da pessoa física ou jurídica em face do Estado, considerando-se que a propriedade imobiliária constitui um título outorgado pelo Estado, que lhe confere publicidade com o assento. Consequentemente, o Registro do Imóvel é a declaração pública do domínio e fonte de economia.

b) Permitir a aquisição da propriedade, passando o adquirente a ser, com segurança, o proprietário do imóvel adquirido por ato Inter vivos, a partir do registro. Antes do assentamento do imóvel, o adquirente não terá nenhuma dos direitos de dono (CC, art. 1.277).

c) Garantir existência de ônus reais.

d) Assegurar a formalização da aquisição por usucapião, com o registro da sentença declaratória de domínio. Enquanto essa sentença não for registrada, o autor terá ação publicitária contra quem lesar seu direito, mas não poderá lançar mão da reivindicatória.

e) Funcionar como ato declaratório da disponibilidade da propriedade, se o imóvel vier a ser adquirido por ato causa mortis, pondo término ao estado de indivisão oriundo da abertura da sucessão, pois a universalidade dos bens do espólio só terá fim com o registro do formal de partilha.

f) Garantir, nas desapropriações, por ter fim cadastral, a obediência ao princípio da continuidade do registro imobiliário.

g) Permitir a continuidade registraria, na divisão que declarar o domínio ( p. 41-42, 2012).

Além disso, a democratização do registro imobiliário está intrinsecamente ligada à garantia de acesso à moradia digna. A possibilidade de regularizar a posse da terra favorece a obtenção de financiamentos e incentiva investimentos em melhorias habitacionais, beneficiando não apenas os ocupantes, mas também a comunidade como um todo. A Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária rural e urbana, representa um avanço significativo nesse sentido, estabelecendo diretrizes para a efetivação da função social da propriedade e promovendo a democratização do acesso à terra (Brasil, 2017).

A democratização do registro imobiliário não se limita à regularização fundiária, abrangendo também a transparência e a eficiência dos serviços notariais e de registro. A Lei nº 8.935/1994, que regulamenta esses serviços, estabelece princípios que visam garantir a igualdade de acesso e a prestação de serviços de qualidade a toda a população (Brasil, 1994).

O Registro Imobiliário tem como finalidade a proteção da propriedade privada e dos direitos a ela associados, assegurada pelo Estado com o objetivo de combater fraudes e a clandestinidade. Conforme define Maria Helena Diniz:

O registro imobiliário seria o poder legal de agentes de ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a de

direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade e dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos de terceiros (2012, p. 49).

Portanto, a promoção da democratização do registro imobiliário no Brasil não apenas fortalece a segurança jurídica e a eficiência do mercado imobiliário, mas também desempenha um papel crucial na redução das desigualdades sociais e na construção de uma sociedade mais justa e inclusiva.

## **CAPÍTULO II - CONTRATOS EM GERAL**

Os contratos, como institutos fundamentais no ordenamento jurídico, desempenham um papel crucial na estrutura das relações sociais e econômicas. Eles constituem uma espécie de elo jurídico entre as partes envolvidas, proporcionando um arcabouço legal para a organização e regulamentação das interações humanas. Esse conceito remonta ao Direito Romano, onde os contratos eram vistos como pactos entre as partes, estabelecendo obrigações mútuas e representando uma base fundamental para a coexistência pacífica e harmoniosa na sociedade. (Alves, 2012).

### **2.1 Da Importância**

Ao longo dos séculos, os contratos evoluíram para além de simples acordos entre indivíduos, passando a abranger uma ampla gama de relações jurídicas, desde transações comerciais até contratos de prestação de serviços, locação, compra e venda, entre outros. Essa diversidade de contratos reflete a complexidade e a variedade das interações humanas na sociedade atual (Alves, 2012).

Além de estabelecer obrigações recíprocas entre as partes, os contratos também desempenham um papel importante na alocação de riscos e na prevenção de conflitos. Ao definir claramente os direitos e deveres das partes contratantes, os contratos proporcionam segurança jurídica e previsibilidade, contribuindo para a estabilidade das relações comerciais e sociais.

No entanto, é importante ressaltar que os contratos não são apenas instrumentos de regulação econômica, mas também veículos para a promoção de valores sociais e éticos. Através da incorporação de princípios como a boa-fé, a equidade e a justiça contratual, os contratos podem contribuir para a construção de uma sociedade mais justa e solidária, onde as relações entre as partes são pautadas

pelo respeito mútuo e pela busca do bem comum (Alves, 2012).

A função social dos contratos representa um avanço significativo na compreensão e aplicação desses instrumentos jurídicos no contexto contemporâneo. Conforme apontado por Mauricio Basso, complementa ao afirmar:

O que se verifica com relação à natureza jurídica da função social do contrato, diz respeito ao princípio da sociabilidade que foi adotado pelo novo Código Civil, o qual encontra-se em consonância com a Constituição Federal, demonstrando que o contrato tem prevalência dos valores coletivos sobre os individuais, porém, sem deixar de considerar o valor fundamental da pessoa humana. Assim, pode-se dizer que, a função social do contrato é o reconhecimento, ainda que tardio, da função precípua, inerente, e essencial do contrato, isto porque, o contrato surge como forma de conceder ao homem o suprimento de suas deficiências naturais e individuais, como veículo orientador da vida humana e social (2008. p. 47).

Leonardo de Faria Beraldo propõe uma visão que destaca a necessidade de uma nova teoria contratual que transcenda os interesses individuais das partes e aborde o bem-estar e os valores coletivos. Compreender a função social dos contratos exige ver esses instrumentos como ferramentas que vão além da regulação de direitos e obrigações entre indivíduos, buscando promover um desenvolvimento social e econômico justo e sustentável. Essa abordagem está alinhada com os princípios do Estado Democrático de Direito, que visa assegurar tanto a liberdade individual quanto a justiça social e a dignidade humana (Beraldo, 2011).

Sobre esse assunto discorre Caio Mario da Silva Pereira:

A função social do contrato é um princípio moderno que vem a se agregar aos clássicos do contrato, que são os da autonomia da vontade, da força obrigatória, da intangibilidade do seu conteúdo e da relatividade dos seus efeitos (2011, p. 15).

O Código Civil Anotado, evidenciando a evolução do entendimento sobre os contratos ao longo do tempo. A obra citada representa um marco na história da doutrina jurídica, proporcionando uma análise detalhada e contextualizada das disposições legais relativas aos contratos. Ao longo das diversas edições do Código Civil Anotado, é possível observar não apenas as mudanças legislativas, mas também a evolução das interpretações doutrinárias e jurisprudenciais acerca dos contratos, demonstrando a relevância do estudo e da reflexão contínua sobre essa matéria. (Beviláqua, 1916).

A interpretação das cláusulas contratuais, especialmente em relação às

arras, deve ser guiada pela função social dos contratos. Essa abordagem não se limita ao texto legal, mas considera o verdadeiro objetivo e impacto das relações contratuais na sociedade. No contexto das arras, a função social é particularmente importante, pois essas garantias contratuais não só garantem o cumprimento das obrigações, mas também têm implicações econômicas e sociais para as partes e terceiros. Assim, a consideração da função social nas cláusulas contratuais promove uma aplicação mais justa e equilibrada do direito contratual, alinhada aos princípios fundamentais da ordem jurídica. (Brito, 2004).

César Fiuza (2008) tem se debruçado sobre a complexidade desse tema, buscando conciliar os interesses individuais com as demandas da sociedade. Esses estudiosos têm desempenhado um papel fundamental na análise e interpretação dos contratos sob a ótica da função social, reconhecendo a importância de considerar não apenas os aspectos jurídicos, mas também os impactos sociais, econômicos e culturais das relações contratuais.

Maria Helena Diniz (2008), em sua obra de renome, aborda de forma detalhada os princípios que regem o direito civil brasileiro, incluindo os contratos, destacando a necessidade de uma abordagem holística que leve em conta os valores e interesses coletivos. Sua contribuição para o debate sobre a função social dos contratos tem sido essencial para a compreensão mais ampla desse instituto jurídico e sua aplicação na realidade brasileira.

Da mesma forma, César Fiuza (2008), oferece uma análise aprofundada dos contratos no contexto do direito civil, enfatizando a importância de uma interpretação contextualizada que leve em consideração não apenas as vontades individuais das partes, mas também os princípios fundamentais que regem as relações sociais. Sua abordagem crítica e reflexiva tem estimulado o debate acadêmico e jurídico sobre a função social dos contratos, inspirando novas perspectivas e interpretações sobre esse tema complexo.

Além disso, Cláudio Luiz Bueno de Godoy (2004), ressalta os novos princípios contratuais decorrentes da função social, destacando sua relevância para a construção de relações mais justas e equilibradas. Sua obra enfatiza a necessidade de uma abordagem mais ética e responsável nas relações contratuais, promovendo a solidariedade e a justiça social como elementos essenciais na elaboração e execução dos contratos. Ao reconhecer a função social como um princípio, contribui para uma compreensão ampla do papel dos contratos na promoção do bem comum e na

garantia dos direitos individuais e coletivos.

Orlando Gomes (2002), uma abordagem ampla sobre os contratos, analisando sua natureza, requisitos e efeitos. Em complementa essa análise ao discorrer sobre as instituições de direito civil, dedicando especial atenção aos contratos e suas peculiaridades.

Enzo Roppo (1988), apresentou uma visão mais abrangente sobre o contrato, explorando sua evolução histórica e sua função na sociedade contemporânea. Flávio Tartuce (2004), destaca a importância da boa-fé objetiva e das recentes súmulas do Superior Tribunal de Justiça na aplicação da função social dos contratos.

Diante desse panorama, fica evidente que a função social dos contratos assume um papel central no Direito contemporâneo, orientando a interpretação e aplicação das normas contratuais em consonância com os valores e interesses da sociedade.

## **2.2 Dos Princípios**

Os princípios que regem os contratos constituem a base fundamental para a compreensão e aplicação desses instrumentos jurídicos. No contexto do Direito Romano, a equidade e a boa-fé eram princípios norteadores das relações contratuais, visando à justiça e à honestidade nas transações (Alves, 2012).

A função social dos contratos emerge como um princípio central na teoria contratual contemporânea, representando uma abordagem renovada que vai além dos interesses meramente individuais das partes envolvidas. Os contratos devem atender não apenas aos interesses das partes envolvidas, mas também aos interesses da coletividade, contribuindo para a promoção do bem comum. Essa perspectiva reconhece o papel fundamental dos contratos na construção de uma sociedade mais justa e equitativa, onde as relações jurídicas não se limitam à esfera privada, mas têm impactos significativos no âmbito social e econômico (Basso, 2008).

Além da função social, a boa-fé objetiva é outro princípio essencial no contexto dos contratos, conforme destacado por Clóves Beviláqua (1916). Esse princípio impõe às partes o dever de agir com lealdade, honestidade e cooperação durante a formação e execução dos contratos, mesmo na ausência de previsão expressa no contrato. A boa-fé objetiva funciona como um elemento de equilíbrio e

confiança nas relações contratuais, garantindo que as partes ajam de acordo com padrões éticos e morais aceitáveis pela sociedade.

Fábio Ulhoa Coelho conceituou a boa-fé subjetiva e boa-fé objetiva como:

A boa-fé subjetiva corresponde à virtude de dizer o que acredita e acreditar no que diz. Tem relevância para o direito das coisas, na qualificação da posse, mas não operacionalizável no direito dos contratos. Já a boa-fé-objetiva é representada por condutas do contratante que demonstram seu respeito aos direitos da outra parte (2012, p. 83/84).

Rodrigo Toscano de Brito (2004), reforça esse entendimento, especialmente no que diz respeito à interpretação das cláusulas contratuais à luz da boa-fé objetiva. Segundo esse autor, a boa-fé objetiva não apenas informa a conduta das partes, mas também orienta a interpretação e aplicação dos contratos, assegurando que os termos do acordo sejam compreendidos de maneira justa e equitativa, em consonância com os princípios fundamentais do direito contratual.

A autonomia da vontade é um princípio clássico dos contrato que confere às partes a liberdade de contratar e estabelecer as condições que considerem adequadas, desde que não contrariem a ordem pública ou os bons costumes, Maria Helena Diniz, complementa essa ideia, destacando a importância de respeitar os limites impostos pela função social e pela boa-fé objetiva.

Carlos Roberto Gonçalves explica, em sua obra:

O princípio da autonomia da vontade se alicerça exatamente na ampla liberdade contratual, no poder dos contratantes de disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica. Têm as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado (2009, p. 20).

A segurança jurídica é um princípio que permeia todas as relações contratuais, desempenhando um papel fundamental na promoção da estabilidade e previsibilidade no ambiente jurídico. Essa estabilidade é essencial para assegurar aos contratantes a certeza quanto aos seus direitos e obrigações, fornecendo um arcabouço jurídico sólido e confiável para a realização de negócios e acordos contratuais (Gomes, 2002).

A necessidade de segurança jurídica vai além do âmbito individual das partes envolvidas nos contratos. A segurança jurídica é indispensável para o

desenvolvimento econômico e social do país como um todo. Em uma sociedade onde as relações econômicas são cada vez mais complexas e interconectadas, a previsibilidade e estabilidade proporcionadas pela segurança jurídica são cruciais para fomentar investimentos, promover o crescimento econômico e garantir a justiça e equidade nas trocas comerciais (Pereira, 2011).

Além disso, a segurança jurídica também desempenha um papel importante na proteção dos direitos fundamentais dos cidadãos, como o direito à propriedade, à liberdade contratual e à igualdade perante a lei. Ao estabelecer um ambiente jurídico confiável e previsível, o princípio da segurança jurídica contribui para a preservação da ordem democrática e para a consolidação do Estado de Direito.

Ademais, é fundamental que o sistema jurídico forneça mecanismos eficazes para garantir a aplicação e cumprimento das normas contratuais, bem como para resolver eventuais conflitos de forma justa e imparcial. A segurança jurídica, portanto, não apenas promove a confiança e a estabilidade nas relações contratuais, mas também fortalece os fundamentos democráticos e o desenvolvimento socioeconômico do país.

Por fim, a justiça contratual é um princípio que visa equilibrar os interesses das partes contratantes, assegurando que nenhum dos contratantes seja prejudicado de forma desproporcional. É importante buscar soluções justas e equitativas em caso de conflito entre as partes, considerando não apenas as disposições contratuais, mas também os princípios que regem os contratos (Tartuce, 2004).

### **2.3 Características**

As características dos contratos são elementos essenciais para compreender sua natureza e funcionamento dentro do ordenamento jurídico. Segundo os estudiosos do direito, diversas características se destacam na análise desses instrumentos contratuais.

É uma das características fundamentais dos contratos a bilateralidade, uma vez que estes implicam em obrigações para ambas as partes envolvidas. Essa bilateralidade confere equilíbrio e reciprocidade à relação contratual, estabelecendo direitos e deveres para ambas as partes de forma igualitária (Gomes, 2002).

A bilateralidade também representa a essência da autonomia da vontade, pois as partes concordam livremente em assumir obrigações mútuas. É essencial que



a formação do contrato seja resultado de um acordo mútuo, livre de qualquer forma de coação ou vícios de consentimento, garantindo a legitimidade e a validade do acordo contratual (Diniz, 2008).

Conforme Arnaldo Rizzardo dispõe:

[...] o acordo das vontades, logo depois de declaradas, tem valor de lei entre os estipulantes, e impõe os mesmos preceitos coativos que esta contém. É certo que essa vontade não é mais aquela que se enquadrava na concepção filosófica da teoria clássica, quando igualou o contrato à lei, mas é a concepção moderna da autonomia da vontade como expressão social de tudo aquilo que vem inserido na lei, conceito certo de onde se origina a fonte criadora de todos os direitos subjetivos, pelo simples acordo das vontades humanas, quando livremente manifestadas (2017, p. 22).

Além da bilateralidade, a onerosidade, é outra característica intrínseca aos contratos. Isso significa que os contratos envolvem a troca de prestações entre as partes, resultando em vantagens e encargos recíprocos. Em outras palavras, cada parte obtém benefícios em troca do cumprimento de suas obrigações, estabelecendo uma relação de equivalência econômica. Essa troca de prestações é fundamental para a validade e eficácia dos contratos, pois é a base do interesse mútuo que motiva as partes a celebrarem o acordo (Fiuza, 2008).

A tipicidade, conforme observado por Silvio de Salvo Venosa (2003), refere-se à adequação do contrato a um modelo previamente estabelecido pela lei ou pela praxe social. Isso confere certa previsibilidade e segurança jurídica às relações contratuais, uma vez que os contratos típicos seguem padrões e formas reconhecidos pelo ordenamento jurídico. Essa conformidade com modelos previamente estabelecidos facilita a interpretação e aplicação das normas contratuais, reduzindo a possibilidade de conflitos e incertezas na sua execução.

A formalidade, pode ser uma característica relevante, especialmente em contratos solenes que exigem determinadas formalidades para sua validade. Essas formalidades podem incluir, por exemplo, a escritura pública em contratos de compra e venda de imóveis ou a assinatura de testemunhas em contratos de fiança. Tais formalidades são estabelecidas pela lei como requisitos indispensáveis para conferir validade e eficácia a determinados tipos de contratos, sendo imprescindíveis para sua execução legal (Theodoro Júnior, 2004). Há também contratos informais, cuja validade não depende de forma específica. Nesses casos, a vontade das partes expressa de forma clara e inequívoca é o elemento principal para a validade do contrato,

independentemente de qualquer formalidade externa. Os contratos informais, também conhecidos como contratos consensuais, são aqueles em que o acordo de vontades das partes é o suficiente para sua constituição e validade, sem a necessidade de observância de formalidades prescritas em lei (Roppo, 1988).

Essa distinção entre contratos solenes e informais destaca a importância de compreender as exigências legais específicas para cada tipo de contrato, garantindo sua validade e eficácia. Enquanto os contratos solenes demandam um cumprimento estrito de formalidades legais, os contratos informais baseiam-se principalmente na manifestação livre e inequívoca da vontade das partes. Ambos os tipos de contratos desempenham papéis importantes no contexto das relações contratuais, proporcionando alternativas flexíveis e adaptáveis às necessidades das partes envolvidas.

A boa-fé objetiva, conforme abordada por Flávio Tartuce (2004) é outra característica fundamental dos contratos, impondo às partes o dever de agir com lealdade, honestidade e probidade durante todas as fases da relação contratual, desde a negociação até a execução do contrato. Esse princípio reflete a ideia de que as partes devem agir de forma ética e cooperativa, respeitando os interesses legítimos umas das outras e evitando qualquer comportamento que possa prejudicar a confiança mútua. A boa-fé objetiva não apenas informa as condutas das partes, mas também orienta a interpretação e aplicação das cláusulas contratuais, garantindo que os termos do contrato sejam cumpridos de acordo com os padrões de ética e moralidade aceitos pela sociedade.

Ademais, a autossuficiência, ressalta que os contratantes devem ser capazes de regular, por si só, as relações jurídicas que lhes são próprias, sem necessidade de intervenção do Estado ou de terceiros para sua validade ou execução. Essa característica destaca a autonomia das partes contratantes na elaboração e execução do contrato, conferindo-lhes a liberdade de estabelecer os termos e condições que considerarem mais adequados aos seus interesses. A autossuficiência dos contratos reforça a ideia de que as partes têm o poder de autorregular suas relações jurídicas, sem depender excessivamente da interferência estatal ou de terceiros, o que contribui para a agilidade e eficiência na resolução de disputas contratuais (Teizen Júnior, 2004).

Em relação ao princípio da boa-fé Maria Helena Diniz assevera:

Segundo esse princípio, na interpretação do contrato, é preciso atear-se mais a intenção do que o sentido literal da linguagem, e, em prol do

interesse social de segurança das relações jurídicas, as partes deverão agir com lealdade e confiança recíprocas, auxiliando-se mutuamente na formação e na execução do contrato. Daí está ligado ao princípio da probidade (2008, p. 34).

Desse modo, a boa-fé objetiva e a autossuficiência são características essenciais dos contratos, que refletem princípios fundamentais do direito contratual, tais como a ética, a confiança e a autonomia das partes. Esses elementos contribuem para a estabilidade e eficácia das relações contratuais, promovendo um ambiente de negócios justo, equitativo e harmonioso.

Portanto, as características dos contratos são elementos essenciais para compreender sua essência e funcionamento no contexto jurídico, influenciando diretamente sua interpretação e aplicação pelas partes e pelo poder judiciário.

## **2.4 Do Compromisso da Compra e Venda**

O compromisso da compra e venda é um contrato preliminar que estabelece a obrigação das partes de celebrar um contrato definitivo no futuro, mediante determinadas condições previamente acordadas. Essa modalidade contratual, como destaca Caio Mario da Silva Pereira (2011), representa um comprometimento mútuo das partes em realizar a transferência de um bem, seja ele um imóvel, um veículo ou qualquer outro ativo passível de negociação. No entanto, é importante notar que, apesar de formalizar a intenção das partes em realizar a transação, o compromisso da compra e venda ainda não efetiva a transferência da propriedade, aguardando a formalização do contrato definitivo.

Ademais Silvio Rodrigues, expõe em sua obra elementos do compromisso da compra e venda:

[...] Parece-me indiscutível ter a promessa irretroatável de venda o caráter de direito real de gozo, pois o que visou o legislador não foi afetar a coisa ao pagamento preferencial do credor, mas, sim, conferir ao promissário comprador uma prerrogativa sobre a coisa vendida: a) de gozá-la e de fruí-la; b) de impedir sua válida alienação a outrem; c) de obter sua adjudicação compulsória, em caso de recusa do promitente em outorgar ao promissário a escritura definitiva de venda e compra (2009, p. 46).

O Código Civil brasileiro determina nos Arts. 1.417 e 1.418, o seguinte:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou

particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos destes forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel (Brasil, 2002).

Essa figura contratual é regida pelos princípios da autonomia da vontade e da obrigatoriedade dos contratos. Isso significa que as partes têm a liberdade de estabelecerem os termos do compromisso de acordo com suas vontades e interesses, desde que dentro dos limites legais e da boa-fé objetiva. Esses princípios garantem às partes a segurança jurídica necessária para firmarem compromissos válidos e vinculativos, estabelecendo as bases para a futura formalização do contrato definitivo (Gomes, 2002).

É fundamental ter em mente que, apesar de ser um contrato preliminar, o compromisso da compra e venda possui eficácia jurídica e pode gerar consequências caso uma das partes descumpra suas obrigações. A parte inadimplente pode ser responsabilizada por perdas e danos, além de estar sujeita à rescisão do contrato e eventual retenção das arras, que são os valores pagos antecipadamente como sinal da transação. Essas medidas visam proteger os direitos das partes e garantir a efetividade do compromisso estabelecido, fortalecendo a segurança jurídica e a confiança nas relações contratuais (Venosa, 2003).

Flávio Tartuce (2004), destaca a relevância da boa-fé objetiva na celebração e execução do compromisso da compra e venda, ressaltando a obrigação das partes de agirem de forma leal, honesta e transparente durante toda a negociação e cumprimento das cláusulas contratadas. A boa-fé objetiva, como princípio fundamental do direito contratual, impõe às partes o dever de se comportarem de acordo com padrões éticos e morais aceitáveis pela sociedade, mesmo na ausência de previsão expressa no contrato. Isso significa que, durante as negociações do compromisso de compra e venda, as partes devem agir com lealdade e cooperação mútua, evitando qualquer forma de dolo, fraude ou abuso de direito que possa prejudicar a outra parte.

O compromisso da compra e venda, embora seja um contrato preliminar, possui uma série de características e obrigações que conferem segurança jurídica às partes envolvidas, garantindo o cumprimento dos termos estabelecidos e a preservação dos direitos e interesses de ambas as partes. Além da boa-fé objetiva,

mencionada por Flávio Tartuce (2004), a autonomia da vontade, a obrigatoriedade dos contratos e a possibilidade de responsabilização por descumprimento das obrigações também são aspectos relevantes que contribuem para a eficácia e validade do compromisso firmado.

Uma vez firmada a promessa de compra e venda de imóvel, as partes ficam obrigadas a confirmar e consolidar, no futuro, o negócio jurídico, através da assinatura da escritura definitiva de compra e venda, quando a promessa houver sido celebrada em caráter irrevogável e irretratável (Figueiredo, 2010. p 21).

Essas características e obrigações inerentes ao compromisso de compra e venda são essenciais para assegurar a confiança e a estabilidade nas relações contratuais, proporcionando um ambiente seguro e previsível para as partes envolvidas. Dessa forma, o compromisso de compra e venda se apresenta como uma ferramenta jurídica eficaz para formalizar a intenção das partes em realizar uma transação imobiliária, estabelecendo as bases para a posterior formalização do contrato definitivo e a efetiva transferência da propriedade.

## **CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO REGISTRAL**

A regularização registral refere-se ao processo de legalização e formalização de propriedades, garantindo que todos os bens imóveis sejam devidamente registrados em cartório. Este processo é essencial para assegurar a segurança jurídica, a transparência nas transações imobiliárias e a proteção dos direitos de propriedade. Regularizar um imóvel envolve corrigir irregularidades na documentação, atualizar registros e, quando necessário, realizar procedimentos extrajudiciais para oficializar a propriedade. A regularização registral é crucial para promover a democratização do acesso ao direito de propriedade, pois facilita a inclusão de um maior número de pessoas no sistema formal de propriedade, contribuindo para a estabilidade econômica e social, além de empoderar individual e coletivamente os proprietários.

### **3.1 Desafios Atuais**

Inicialmente, é necessário entender o conceito de bens jurídicos, caracterizados como tudo que pode ser submetido ao poder dos sujeitos de direito, toda utilidade física ou ideal que seja objeto de um direito subjetivo, conforme estabelece Gonçalves, citado por Gagliano e Pamplona Filho (2017).

Ressalta-se que na doutrina brasileira existe uma grande divergência quanto à diferenciação de “bens” e “coisas”, mas o entendimento da doutrina alemã corresponde bem à forma disposta na legislação brasileira, pois trata os bens de forma abrangente, trazendo que eles dizem respeito tanto ao que é material quanto ao que é imaterial e, as coisas, como aquilo que é corpóreo e, embora o Código Civil de 2002 não diferencie os dois conceitos citados, utiliza o termo “bens” em seu Livro II, que trata de bens materiais e imateriais, assim como no Direito germânico (Gagliano;

Pamplona Filho, 2017).

Associado a isso, os bens jurídicos se dividem em diferentes classes, podendo ser tangíveis, quando têm existência corpórea, que são aqueles passíveis de serem tocados, ou, ainda, intangíveis, que, por sua vez, apesar de não poderem ser tocados, possuem existência abstrata (Tartuce, 2018).

Dentre as diversas classificações dos bens jurídicos, importa conceituar os que são tratados nos artigos 79 e 81 do Código Civil, os bens imóveis por natureza, que abarcam o solo com sua superfície, o subsolo e o espaço aéreo e, também, os bens imóveis por acessão física industrial ou artificial, que são tudo aquilo incorporado pelo homem, permanentemente, ao solo, inexistindo possibilidade de remoção sem que haja, com isso, destruição ou deterioração do bem, como, por exemplo, as construções (Tartuce, 2018).

Ademais, os bens jurídicos podem ser associados aos direitos reais, dentre os quais está o direito de propriedade, que é o direito mais amplo da pessoa relacionado à coisa, que fica submetida a seu titular, sendo traduzida pelo artigo 1.228 do Código Civil, que estabelece que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa.

O proprietário tem ainda o direito de reaver a propriedade de quem injustamente a possuiu ou deter, com isso, Sílvio de Salvo Venosa (2012), aponta que o legislador preferiu descrever os poderes do proprietário ao invés de definir a propriedade. Nessa perspectiva, a propriedade é um direito complexo instrumentalizado pelo domínio, que diz respeito à relação jurídica formada entre o detentor da titularidade formal do bem, o proprietário, e a coletividade de pessoas. Nos bens imóveis, a propriedade surge através do registro, que a torna pública e exigível perante a sociedade, sendo o dever geral de abstenção o objeto da relação jurídica, assim, os não proprietários devem respeitar o exercício do titular sobre a coisa (Farias; Rosendal, 2016).

No Código Civil, a partir do artigo 1.238, além do registro, nota-se mais duas formas de aquisição da propriedade imóvel, quais sejam, a usucapião e a aquisição por acessão - ambas registráveis -, que pode se dar por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo, por plantações ou construções, não obstante, importa tratar sobre a aquisição que se dá unicamente pelo registro do título.

No que tange ao direito à propriedade de bens imóveis, uma forma de ela ser adquirida, como dito, é com o registro do título translativo, documento legalmente

hábil para, no momento do registro no cartório de imóveis, tornar efetiva a transferência da propriedade do bem, pois enquanto não houver registro, o alienante do bem continua figurando como proprietário, de acordo com o artigo 1.245 do Código Civil, ficando claro que, em regra, sem registro não há aquisição de bem imóvel (Silva, 2021).

Para a lavratura de escritura pública de imóveis, feita em cartório de notas, é necessária a apresentação de comprovação de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as certidões fiscais, a certidão de ônus reais e se respeitar o princípio da continuidade, que estabelece que um título só pode ser registrado se o imóvel estiver matriculado ou registrado em nome do vendedor, conforme o disposto no artigo 195 da Lei nº 6.015/73, a Lei de Registros Públicos, doravante chamada de LRP. Desse modo, esse princípio impede que o imóvel seja vendido por pessoa que, perante o registro, não é proprietária (Silva, 2021).

Sendo importante ressaltar que, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é fundamental para a validade de negócios jurídicos que objetivem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme dispõe o artigo 108 do Código Civil. Portanto, para aqueles imóveis que custem menos que o valor citado, a escritura pública não é exigida. A constitutividade, traduzida como princípio da inscrição, é o efeito basilar do registro, pois alicerça o direito de propriedade, que no tocante aos bens imóveis, nos atos inter vivos, só se adquire com o registro.

Além disso, o registro também proporciona a prioridade, que é uma proteção concedida a quem prenota o título constitutivo em primeiro lugar e faz com que, mesmo que sobre um imóvel concorram vários títulos, eles não tenham igualdade entre si, pois os precedentes é que têm prioridade em detrimento dos demais (Farias; Rosenthal, 2016).

O registro também goza de força probante, que tem condão de induzir presunção iuris tantum de propriedade, logo, enquanto não for cancelado, o registro produz todos os efeitos legais, o que confere segurança jurídica a quem adquire o imóvel bem como aparência de confiança para a sociedade. Além disso, o registro também faz com que o título se prenda a um registro anterior, não podendo ser isolado, mas se conectando efetivamente com os diferentes negócios jurídicos que vieram antes dele (Farias; Rosenthal, 2016).



Ainda sobre a continuidade, tem-se que ela, assim como os demais atributos do registro, contribui para a segurança jurídica que permeia a aquisição do imóvel, pois forma uma cadeia registral que nunca deve ser interrompida. Assim, no caso de o imóvel não estar registrado em nome do alienante, não poderá ser registrado no nome do adquirente, afinal, se aquele que vende não tem seu nome constante título registrado do imóvel, não é proprietário, logo, não pode dispor de algo que não lhe pertence, sendo derogável tal disposição, excepcionalmente, pelas formas de aquisição originárias da propriedade imobiliária (Farias; Rosenvald, 2016).

A publicidade, sem dúvidas, é uma das características mais importantes do registro, tendo como objetivo conferir segurança às relações jurídicas, pois assegura a qualquer pessoa interessada o conhecimento do conteúdo do acervo das serventias notariais e registrais, além de garantir oponibilidade erga omnes. Além do princípio da publicidade, há o princípio da legalidade ou tipicidade, que impõe que para que um título seja válido e perfeito e possa ensejar o registro, é preciso que antes passe por um exame de qualificação, uma espécie de filtro, por parte do registrador, para que seja garantida a higidez dos direitos reais relativos ao imóvel, devendo ser adotado esse princípio em todo o procedimento registral (DEBS, 2018).

Justifica-se a necessidade do registro para os bens imóveis pela sua grande magnitude, não apenas em valor econômico e social, mas, também, em termos de utilização, o que faz com que precisem de uma proteção maior que àquela dispensada aos bens móveis. Por isso, para que o direito de propriedade seja adquirido, mais atos jurídicos são exigidos e, não sem razão de ser, solenes. Dessa forma, fica claro que o registro é fundamental para a aquisição da propriedade imobiliária, dada a exigência legal dessa solenidade.

É importante que ele seja mais acessível à população, pois com todos os seus atributos, garante segurança jurídica à aquisição de imóveis, possibilitando que ela seja feita de forma regular, assegurando mais adequadamente os direitos fundamentais à moradia e à propriedade. Portanto, nota-se que a democratização do acesso ao registro imobiliário possibilita um melhor acesso à moradia, por isso, faz-se importante a existência de alternativas que facilitem a sua realização.

A Regularização Fundiária Urbana - REURB - é um procedimento administrativo instituído por lei federal nº 13.465, que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (Brasil,

2017).

No Brasil, a irregularidade na ocupação imobiliária é um problema histórico e complexo, resultado de invasões de terrenos, de loteamentos feitos à revelia da lei, de vendas e doações não registradas devidamente, entre outros fatores (Cunha, 2019).

Segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, a proporção da irregularidade é extremamente expressiva nas cidades brasileiras, onde mais de 60% dos imóveis urbanos possuem alguma irregularidade fundiária (Brasil, 2019).

Esse cenário da informalidade do espaço não significa, apenas, a irregularidade da propriedade fundiária, mas também a desestruturação do padrão urbanístico e construtivo do local. É obrigação do poder público conhecer, planejar e gerir a cidade por meio de política urbana, concentrada em ações que promovam a função social da propriedade e o bem-estar de seus habitantes (Barroso, 2012).

Essa responsabilidade, porém, de acordo com Celso Antônio Bandeira de Mello (2019), em muitos casos, não vem sendo desempenhada de forma adequada por grande parte dos gestores municipais em função da falta do conhecimento da extensão territorial, principalmente no que diz respeito às características locais de ocupação, situação econômica, social e cadastral da população.

Dessa forma, na medida em que a política de omissão do poder público aumenta, o controle e ordenamento tornam-se complicados, intensificando a situação da ilegalidade de propriedade (IPPUR, 2002).

Com o intuito de regredir essa omissão, o Ministério Público, juntamente com o Ministério das Cidades, vem cobrando dos municípios brasileiros uma estruturação administrativa para a realização de projetos de regularização fundiária urbana.

### **3.2 Da Escritura Pública**

Em regra, toda transmissão de bem imóvel com valor superior a 30 salários-mínimos deve ser feita por meio de escritura pública (art. 108 do Código Civil), sendo que as exceções a essa regra devem estar expressamente previstas em lei.

Quando as retificações imobiliárias passaram a ser feitas no próprio Registro de Imóveis, sem a necessidade de processo judicial, em decorrência da Lei nº 10.931, de 2004, vislumbrou-se a possibilidade de se retificar a descrição do imóvel

para separar o que mantinha destinação privada daquilo que passou a ter destinação pública. Buscou-se criar mecanismo, via retificação, para materializar o instituto da afetação decorrente do direito administrativo.

Ocorre que, de regra, os Códigos de Normas, na lacuna da Lei nº 6.015/73, não apresentam um mecanismo bem estabelecido para a materialização da regularização por esta via. Com efeito, apenas em 2011 foram criados os arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73, os quais caracterizam-se como excelentes instrumentos de regularização de bens públicos. Apresentam relativa facilidade de aplicação, em que pese uma das condicionantes para tal fim é a necessária comprovação da intimação dos confrontantes.

Em face do contexto apresentado, vislumbra-se a necessidade de as Corregedorias Gerais de Justiça, ou quiçá do próprio Conselho Nacional de Justiça (CNJ), regular a regularização de imóveis com destinação pública valendo-se das bases do instituto da retificação administrativa de imóveis.

Nesta senda, a Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul recentemente publicou o Provimento nº 1/2020, estabelecendo sua nova Consolidação Normativa Notarial e Registral e nela prevendo, no art. 622, parâmetros para a atuação segura dos Registros de Imóveis, como segue:

Art. 622 – Para a averbação de afetação de bem público decorrente da formação e/ou ampliação de estradas/ruas, o Registro de Imóveis deverá exigir os seguintes documentos:

I – Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) tabular, com sua(s) firma(s) reconhecida(s);

II – Projeto de retificação cumulada com desmembramento do imóvel para apuração da parcela afetada para a estrada/rua e da(s) parcela(s) privados remanescente(s), constituído de planta e de memorial descritivo com as firmas do(s) proprietário(s) tabular e do responsável técnico reconhecida(s), além da ART ou RRT quitada (dispensada a quitação caso se trate de profissional vinculado ao Ente Público);

III – Certidão do Ente Público titular da estrada/rua ou sua anuência no projeto citado no item anterior. Parágrafo único – Não haverá óbice à abertura de matrícula de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento ou de imóvel urbano com área inferior ao módulo urbano quando da aplicação deste artigo.

### **3.3 Atualizações**

Devido a sua enorme importância para o desenvolvimento de políticas urbanas voltadas para o objetivo de garantir moradia digna às pessoas, a regularização fundiária tem sido objeto de inúmeras leis promulgadas recentemente

no Brasil.

Leis, como o Estatuto da Cidade - Lei n. 10.257/01, a Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida – Lei n. 11.977/09, e a Lei n. 12.424/11 que trata do registro da regularização fundiária urbana e que acrescentou dispositivos à Lei de Registros Públicos – Lei n. 6.015/73, dotaram os Municípios de instrumentos hábeis à concretização da meta de regularizar imóveis neles situados. Com base nessas leis, o desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, Kioitsi Chicuta destacou o objetivo da política de desenvolvimento urbano a ser instituída pelo Poder Público municipal:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (2000).

O art. 46 da Lei n. 11.977 de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, define a regularização como o “conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

O art. 47, inciso VI, da Lei Minha Casa, Minha Vida, considera assentamentos irregulares “aquelas ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia”. Conforme se extrai dos dispositivos legais, a regularização fundiária tem, a um só tempo, o objetivo de legalizar terrenos urbanos ocupados por várias pessoas por meio de medidas sociojurídicas e de atribuir e garantir a titularidade dos imóveis regularizados aos seus ocupantes. Em âmbito coletivo, a regularização visa a organizar áreas informais que foram, na maioria dos casos, ocupadas desordenadamente para fins de moradia, empregando políticas de desenvolvimento urbano.

As medidas a serem aplicadas com o intuito de legalizar os assentamentos urbanos irregulares devem conjugar fatores urbanísticos, ambientais e sociais, que sejam condizentes com a realidade de cada município ou região a ser levada em conta pelas autoridades públicas nos projetos a serem desenvolvidos.

Esse viés social da regularização fundiária pode ser efetivado pela inserção de equipamentos de infraestrutura urbana previstos no art. 47 da Lei n. 11.977/09, tais como drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica e limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Nesse contexto, a Lei n. 11.977/09 previu o importante instrumento da demarcação urbanística que consiste em procedimento administrativo pelo qual se “demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses”, conforme preceitua o inciso III do seu art. 47.

Já sob o aspecto privado, a regularização fundiária alcança perspectivas individuais, na medida em que propicia aos moradores de cada imóvel a respectiva titularidade por meio da legitimação de posse que, nos termos do inciso IV do art. 47 da Lei Minha Casa, Minha Vida, consiste: “no ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse”.

Posteriormente, o título de legitimação de posse poderá ser convertido, pelo oficial de registro de imóveis e a requerimento de seu detentor, em registro de propriedade, conforme dispõe o art. 60 da Lei n. 11.977/09. Para que ocorra tal conversão em propriedade o citado dispositivo legal estabelece o prazo de cinco anos a contar do registro do título de legitimação de posse na Serventia de Registro de Imóveis.

Sobre o instituto jurídico da regularização fundiária instituído pela lei em comento, é importante destacar as palavras do desembargador Marcelo Rodrigues do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que vem se dedicando com afinco aos estudos dos serviços extrajudiciais:

A regularização fundiária de interesse social foi o instituto jurídico mais inovador e revolucionário até então criado como instrumento de regularização imobiliária no país. Consistiu em profunda mudança política no mundo tradicional de administração urbanística das cidades brasileiras que, num passado recente, consistia na remoção (ou expulsão) dessas populações no local em que se deu a ocupação. Visando a solucionar os graves problemas urbanísticos, ambientais e sociais a serem enfrentados no âmbito do reordenamento urbano das cidades brasileiras, essa modalidade de regularização fundiária tem o mérito de harmonizar ações de diferentes órgãos do Poder Público, do

Registro Imobiliário e das organizações representativas da sociedade civil para o êxito da regularização fundiária (2015).

Apesar de seus inquestionáveis avanços e contribuições para a regularização fundiária, a aplicação prática da Lei n. 11.977/09 enfrenta dificuldades em alguns municípios, como os que integram a Comarca de São João da Ponte, devido à falta de interesse e de planejamento político local.

Em 2001, Jupira Gomes de Mendonça destacou os avanços alcançados por alguns municípios brasileiros, bem como a dificuldade enfrentada pela maioria deles na criação de programas de gestão pública, considerando as exigências constitucionais de ordenação urbana estabelecidas no plano diretor:

Se a nova abordagem de Plano Diretor e legislação urbanística tem significado avanço no que diz respeito à gestão urbana, esta, entretanto, não é a realidade da maioria dos municípios brasileiros. A autonomia municipal conquistada no processo constituinte trouxe também alguns limites à gestão pública, na forma como tem sido praticada. Faz-se importante, pois, discutir alternativas para que os avanços na legislação urbanística, que têm sido efetivamente alcançados em alguns municípios, possam ser difundidos (2001, p. 156).

Foi de maneira oportuna que o legislador federal previu e regulamentou um novo instrumento para viabilizar, na prática, a implementação da regularização fundiária: a usucapião extrajudicial, incluída no art. 1.071 do novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

### **3.4 Do Registro**

Inicialmente, é necessário entender o conceito de bens jurídicos, caracterizados como tudo que pode ser submetido ao poder dos sujeitos de direito, toda utilidade física ou ideal que seja objeto de um direito subjetivo, conforme estabelece Gonçalves, citado por Gagliano e Pamplona Filho (2017).

Ressalta-se que na doutrina brasileira existe uma grande divergência quanto à diferenciação de “bens” e “coisas”, mas o entendimento da doutrina alemã corresponde bem à forma disposta na legislação brasileira, pois trata os bens de forma abrangente, trazendo que eles dizem respeito tanto ao que é material quanto ao que é imaterial e, as coisas, como aquilo que é corpóreo e, embora o Código Civil de 2002 não diferencie os dois conceitos citados, utiliza o termo “bens” em seu Livro II, que

trata de bens materiais e imateriais, assim como no Direito germânico (Gagliano; Pamplona Filho, 2017).

Associado a isso, os bens jurídicos se dividem em diferentes classes, podendo ser tangíveis, quando têm existência corpórea, que são aqueles passíveis de serem tocados, ou, ainda, intangíveis, que, por sua vez, apesar de não poderem ser tocados, possuem existência abstrata (Tartuce, 2018).

Dentre as diversas classificações dos bens jurídicos, importa conceituar os que são tratados nos artigos 79 e 81 do Código Civil, os bens imóveis por natureza, que abarcam o solo com sua superfície, o subsolo e o espaço aéreo e, também, os bens imóveis por acessão física industrial ou artificial, que são tudo aquilo incorporado pelo homem, permanentemente, ao solo, inexistindo possibilidade de remoção sem que haja, com isso, destruição ou deterioração do bem, como, por exemplo, as construções (Tartuce, 2018).

Ademais, os bens jurídicos podem ser associados aos direitos reais, dentre os quais está o direito de propriedade, que é o direito mais amplo da pessoa relacionado à coisa, que fica submetida a seu titular, sendo traduzida pelo artigo 1.228 do Código Civil, que estabelece que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa. O proprietário tem ainda o direito de reaver a propriedade de quem injustamente a possuiu ou deter, com isso, tem-se que o legislador preferiu descrever os poderes do proprietário ao invés de definir a propriedade (Venosa, 2012).

Nessa perspectiva, a propriedade é um direito complexo instrumentalizado pelo domínio, que diz respeito à relação jurídica formada entre o detentor da titularidade formal do bem, o proprietário, e a coletividade de pessoas. Nos bens imóveis, a propriedade surge através do registro, que a torna pública e exigível perante a sociedade, sendo o dever geral de abstenção o objeto da relação jurídica, assim, os não proprietários devem respeitar o exercício do titular sobre a coisa (Farias; Rosendal, 2016).

No Código Civil, a partir do artigo 1.238, além do registro, nota-se mais duas formas de aquisição da propriedade imóvel, quais sejam, a usucapião e a aquisição por acessão - ambas registráveis -, que pode se dar por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo, por plantações ou construções, não obstante, importa tratar sobre a aquisição que se dá unicamente pelo registro do título. No que tange ao direito à propriedade de bens imóveis, uma forma de ela ser adquirida, como dito, é com o registro do título translativo, documento legalmente hábil

para, no momento do registro no cartório de imóveis, tornar efetiva a transferência da propriedade do bem, pois enquanto não houver registro, o alienante do bem continua figurando como proprietário, de acordo com o artigo 1.245 do Código Civil, ficando claro que, em regra, sem registro não há aquisição de bem imóvel (Silva, 2021).

Para a lavratura de escritura pública de imóveis, feita em cartório de notas, é necessária a apresentação de comprovação de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as certidões fiscais, a certidão de ônus reais e se respeitar o princípio da continuidade, que estabelece que um título só pode ser registrado se o imóvel estiver matriculado ou registrado em nome do vendedor, conforme o disposto no artigo 195 da Lei nº 6.015/73, a Lei de Registros Públicos, doravante chamada de LRP. Desse modo, esse princípio impede que o imóvel seja vendido por pessoa que, perante o registro, não é proprietária (Silva, 2021).

Sendo importante ressaltar que, não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é fundamental para a validade de negócios jurídicos que objetivem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme dispõe o artigo 108 do Código Civil.

Portanto, para aqueles imóveis que custem menos que o valor citado, a escritura pública não é exigida. A constitutividade, traduzida como princípio da inscrição, é o efeito basilar do registro, pois alicerça o direito de propriedade - que no tocante aos bens imóveis, nos atos intervivos, só se adquire com o registro. Além do mais, o registro também proporciona a prioridade, que é uma proteção concedida a quem prenota o título constitutivo em primeiro lugar e faz com que, mesmo que sobre um imóvel concorram vários títulos, eles não tenham igualdade entre si, pois os precedentes é que têm prioridade em detrimento dos demais (Farias; Rosendal, 2016).

O registro também goza de força probante, que tem condão de induzir presunção iuris tantum de propriedade, logo, enquanto não for cancelado, o registro produz todos os efeitos legais, o que confere segurança jurídica a quem adquire o imóvel bem como aparência de confiança para a sociedade. Além disso, o registro também faz com que o título se prenda a um registro anterior, não podendo ser isolado, mas se conectando efetivamente com os diferentes negócios jurídicos que vieram antes dele (Farias; Rosendal, 2016).

Ainda sobre a continuidade, tem-se que ela, assim como os demais



atributos do registro, contribui para a segurança jurídica que permeia a aquisição do imóvel, pois forma uma cadeia registral que nunca deve ser interrompida. Assim, no caso de o imóvel não estar registrado em nome do alienante, não poderá ser registrado no nome do adquirente, afinal, se aquele que vende não tem seu nome constante título registrado do imóvel, não é proprietário, logo, não pode dispor de algo que não lhe pertence, sendo derogável tal disposição, excepcionalmente, pelas formas de aquisição originárias da propriedade imobiliária (Farias; Rosenvald, 2016).

A publicidade, sem dúvidas, é uma das características mais importantes do registro, tendo como objetivo conferir segurança às relações jurídicas, pois assegura a qualquer pessoa interessada o conhecimento do conteúdo do acervo das serventias notariais e registrais, além de garantir oponibilidade erga omnes. Além do princípio da publicidade, há o princípio da legalidade ou tipicidade, que impõe que para que um título seja válido e perfeito e possa ensejar o registro, é preciso que antes passe por um exame de qualificação, uma espécie de filtro, por parte do registrador, para que seja garantida a higidez dos direitos reais relativos ao imóvel, devendo ser adotado esse princípio em todo o procedimento registral (DEBS, 2018).

Justifica-se a necessidade do registro para os bens imóveis pela sua grande magnitude, não apenas em valor econômico e social, mas, também, em termos de utilização, o que faz com que precisem de uma proteção maior que àquela dispensada aos bens móveis.

Por isso, para que o direito de propriedade seja adquirido, mais atos jurídicos são exigidos e, não sem razão de ser, solenes. Dessa forma, fica claro que o registro é fundamental para a aquisição da propriedade imobiliária, dada a exigência legal dessa solenidade.

Por essa razão, é muito importante que ele seja mais acessível à população, pois com todos os seus atributos, garante segurança jurídica à aquisição de imóveis, possibilitando que ela seja feita de forma regular, assegurando mais adequadamente os direitos fundamentais à moradia e à propriedade.

Portanto, nota-se que a democratização do acesso ao registro imobiliário possibilita um melhor acesso à moradia, por isso, faz-se importante a existência de alternativas que facilitem a sua realização.

## CONCLUSÃO

Considerando o presente estudo, foi possível realizar uma análise aprofundada que possibilita compreender a evolução histórica, as finalidades, as atribuições, os conceitos, a aplicação prática, os princípios específicos e a importância da segurança que o Registro de Imóveis proporciona ao ordenamento jurídico, bem como para os usuários do serviço registral.

O registro de imóveis no Brasil passou por uma significativa evolução e atualmente é regido pelo Código Civil e pela Lei 6.015/73. Essas normas abrangem não apenas o registro imobiliário, mas também o Registro Civil das Pessoas Naturais, o Registro Civil das Pessoas Jurídicas e o Registro de Títulos e Documentos. Ao longo deste trabalho, verificamos que o registro de imóveis centraliza as informações imobiliárias e serve como uma fonte segura e obrigatória. É o ato jurídico mais importante no direito imobiliário, pois assegura ao proprietário do imóvel um direito real contra terceiros, garantindo o domínio pleno da propriedade.

O direito de propriedade é o mais amplo direito que uma pessoa pode ter sobre um bem, permitindo ao titular usar o bem, tirar dele todos os benefícios, empregá-lo em proveito próprio ou de terceiros, aliená-lo, doá-lo e até gravá-lo com ônus, como ocorre quando o bem é oferecido como garantia de uma dívida. No direito imobiliário, a propriedade é adquirida regularmente com a transcrição do título. Portanto, ao receber um título para registro, cabe ao registrador aplicar os princípios pertinentes sem interferir na vontade das partes, assegurando a segurança jurídica, a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade de seus atos.

Um dos objetivos fundamentais do ofício de registro é resguardar a propriedade através do princípio da publicidade e da documentação adequada relativa à transferência do imóvel. Isso formaliza a transferência de proprietários e confere ao adquirente a segurança quanto ao direito real da propriedade. O sistema de registro

imobiliário brasileiro, sendo um sistema eclético e muito próximo do sistema alemão, determina que a aquisição da propriedade ocorre com o ato do registro. Daí a expressão popular: “quem não registra, não é dono”. Assim, presume-se que o imóvel pertence a quem o registrou.

Por fim, o trabalho reforça que a democratização do direito de propriedade é um objetivo alcançável e crucial, desde que haja um esforço coletivo para desburocratizar o sistema de registro, aplicar medidas de regularização fundiária, aumentar a transparência e fornecer educação jurídica à população. Desse modo, será possível garantir que um número maior de pessoas usufrua dos benefícios econômicos e sociais decorrentes do direito de propriedade, contribuindo para a construção de uma sociedade mais justa, inclusiva e segura juridicamente.

## REFERÊNCIAS

ALICE, Leandro; RUPPENTHAL, Janis Elisa. Microcrédito como fomento ao empreendedorismo na base da pirâmide social. Universidade Federal de Santa Maria. **GEPROS. Gestão da Produção, Operações e Sistemas**, jan., 2012.

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BAGATIN, Kellen Medeiros; COSTA, Armando Dalla. Cartórios Como Empresas de Serviços Público Ocupadas Via Concurso. **Revista Organização Sistêmica**. Vol. 2, n. 1, p. 84, jul. – dez, 2012.

BASSO, Maurício. **A função social como elemento da teoria geral dos contratos**. Monografia. Universidade do Vale do Itajaí, Tijucas, 2008.

BERALDO, Leonardo de Faria. **Função social do contrato: contributo para a construção de uma nova teoria**. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

BARROSO, Elvira Maria Fernandes. **A responsabilidade do Poder Público no planejamento gestão da cidade**. 2012. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/21915/a-responsabilidade-do-poder-publico-no-planejamento-e-gestao-da-cidade>. Acesso em: 28 abr. 2024.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código civil anotado, vol. 4**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1916.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Congresso Nacional, 1988.

BRASIL. **Lei nº 4.320**. (Estatuto de Normas Gerais de Direito Financeiro). Brasília: Congresso Nacional, 1964.

BRASIL. **Lei nº 5.172**. (Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios). Brasília: Congresso Nacional, 1966.

BRASIL. **Lei nº 6.015**. (Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências). Brasília: Congresso Nacional, 1975.

BRASIL. **Lei nº 7.433**. (Dispõe sobre a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências). Brasília: Congresso Nacional, 1985.

BRASIL. **Lei nº 8.935**. (Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro). Brasília: Congresso Nacional, 1994.

BRASIL. **Lei nº 10.169**. (Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro). Brasília: Congresso Nacional, 2000.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. (Institui o Código Civil). Brasília: Congresso Nacional, 2002.

BRASIL. **Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986**. (Regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências). Brasília: Congresso Nacional, 1986.

BRASIL. **Ministério do Desenvolvimento Regional**. 2019. Disponível em: Ministério do Desenvolvimento Regional — Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional ([www.gov.br](http://www.gov.br)). Acesso em: 28 abr. de 2024.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Regularização Fundiária Urbana**: Como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009.

BRASIL: **Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Programas Urbanos**, 2010. Disponível em: [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/PAC\\_Urbanizacao\\_de\\_Favelas\\_Web.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/PAC_Urbanizacao_de_Favelas_Web.pdf). Acesso em: 29 abr. 2024.

BRITO, Rodrigo Toscano de. Função social dos contratos como princípio orientador na interpretação das arras. *In*: **Questões controvertidas no novo Código Civil**. São Paulo: Método, 2004.

CAMPOS, Hélio Silvio Ourém; VAN DRUNEN, Albert August Walter. Concretização do princípio da capacidade contributiva no ITBI. **Revista Jurídica da Presidência**, [S.L.], v. 17, n. 113, p. 521-545, 28 jan. 2016. Biblioteca da Presidência da República. <http://dx.doi.org/10.20499/2236-3645.rjp2016v17e113-1171>. Disponível em: <https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/1171>. Acesso em: 29 abr. 2023.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: contratos. 5. ed., São Paulo: Saraiva, 2012.

COUTO, Maria do Carmo de Rezende Campos. Regularização Fundiária de Interesse Específico. **Boletim do IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil** - em Revista, São Paulo: abril, Edição 347, 2013.

CORREIO BRAZILIENSE. **Desafios para realizar o sonho da casa própria**. 2019. Disponível em: [https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2019/12/29/internas\\_economia.817163/desafios-para-realizar-o-sonho-da-casa-propria.shtml](https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2019/12/29/internas_economia.817163/desafios-para-realizar-o-sonho-da-casa-propria.shtml). Acesso em: 01 mai. 2023.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Código de Normas**. Disponível em [codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6-23-08-2023.pdf](http://codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6-23-08-2023.pdf) ([cnj.jus.br](http://cnj.jus.br)). Acesso em: 12 de set. de 2023.

COSTA, Fernando Nogueira da. **Microcrédito no Brasil**. UNICAMP/IE, n. 175, Campinas, 2010.

CUNHA, Márcio de Moura. **60% dos imóveis de brasileiros estão irregulares, aponta ministério, Jornal Opção**, São Paulo, 4 ago. 2019. Disponível em: Página não encontrada - Jornal Opção (jornalopcao.com.br) . Acesso em: 28 abr. de 2024.

DEBS, Martha El. **Legislação Notarial e de Registros Públicos comentadas: doutrina, jurisprudência e questões de concursos**. São Paulo: Editora Juspodivm, 2018. 2015 p.

DEBS, Roberta. **Direito do consumidor**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2018. (Série Leituras Jurídicas: Provas e concursos; v. 21).

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registro de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2004.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas – Vol. 4**. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. vol. 3. São Paulo: Saraiva. 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registros de imóveis**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Salvador: Editora Juspodivm, 2016.

FERNANDES, Edésio. (Organizador). **Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil**, Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

FERNANDES, Edésio. (Organizador). **Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil**, Belo Horizonte: Del Rey, 2000. PRESTES, Cristine. Insegurança jurídica eleva o fator risco dos investimentos. São Paulo, Clipping Eletrônico, 2013.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

FIUZA, César. **Direito Civil: Curso Completo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2017.

GARCIA, Isadora. (A importância dos serviços extrajudiciais: cartórios notariais e sua função social no Brasil). **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, jul. 2020. Disponível em: <http://rdn.cnbsp.org.br/index.php/direitonotarial/article/view/13/9>. Acesso em: 04 fev. 2023.

GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. **Função Social do Contrato: os novos princípios contratuais**. São Paulo: Saraiva, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Contratos e atos unilaterais. Vol. III, 6ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Curso de Direito civil brasileiro**, Vol. 5. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 25ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

HARADA, Kiyoshi. **ITBI: doutrina e prática**. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021. E-book: 1 MB. ; EPUB.

IBGE. **Rendimento nominal mensal domiciliar per capita**: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Pesquisas por Amostra de Domicílios, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua - PNAD Contínua - 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/panorama>. Acesso em: 30 abr. 2023.

JOÃO PESSOA (Município). **Lei Complementar nº 53, de 23 de dezembro de 2008**. Institui o código tributário municipal e dá outras providências. João Pessoa, PB. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=175225>. Acesso em: 08 mai. 2023.

KRAUSE, Cleandro Henrique. Pesquisa de Núcleos Urbanos Informais no Brasil: uma abordagem territorial da precariedade habitacional e da irregularidade fundiária. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). **Ensaio e Discussões sobre o DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 9-489. Disponível em: [https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK\\_Zz0G0zFBjDgw2WxjL\\_i/view](https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view). Acesso em: 30 abr. 2023.

MAYRINK, Rayssa Danielle Dantas. **O Impacto do Microcrédito sobre a Renda e o Emprego em Belo Horizonte**. Belo Horizonte: Fipel, 2009.

MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Tributário**. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. Disponível em: <https://doceru.com/doc/x50n5v0>. Acesso em: 21 mar. 2023.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 26. ed. Revista e atualizada até a emenda Constitucional 57, de 18.12.2008. São Paulo: Malheiros Editores, 2019.

MENDONÇA, Jupira Gomes de. **Plano Diretor, Gestão Urbana e Descentralização: Novos Caminhos, Novos Debates**. In: FERNANDES, Edésio. (Organizador). **Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil**, Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. V. 3. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. V5. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. São Paulo, Saraiva, 2009.

RODRIGUES, Roberto de Medeiros. **O Fundo Especial do Poder Judiciário do Estado da Paraíba**: Um enfoque em seu controle e em sua utilização. 2014. 42 f.

RODRIGUES, Roberto de Medeiros. O Fundo Especial do Poder Judiciário do Estado da Paraíba: Um enfoque em seu controle e em sua utilização. 2014. 42 f. Monografia (Especialização) - **Curso de Prática Judiciária, Universidade Estadual da Paraíba, João Pessoa**, 2014. Disponível em: <http://dspace.bc.uepb.edu.br/jspui/handle/123456789/5360>. Acesso em: 03 abr. 2023.

ROPPO, Enzo. **O Contrato. Coimbra**: Almedina, 1988.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 16<sup>a</sup> ed. rev., Rio de Janeiro, Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. A função social dos contratos, a boa-fé objetiva e as recentes Súmulas do Superior Tribunal de Justiça. **Repertório de Jurisprudência IOB**. São Paulo, v.3, nº 13.

TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. **A Função Social no Código Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 2<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PARAÍBA. Tribunal de Justiça da Paraíba **Ato da Corregedoria Geral da Justiça nº 02, de 2022**. Dispõe sobre a atualização anual das Tabelas de Emolumentos (Lei Estadual nº 5.672/1992), da Contribuição ao Custeio dos Atos Gratuitos praticados pelos Registradores Cíveis (Lei Estadual nº 10.132/2013). João Pessoa, PB, 13 dez. 2022. Disponível em: <https://corregedoria.tjpb.jus.br/wp-content/uploads/2023/01/Tabelade-Emolumentos-2023-Publicada-em-13.12.2022.pdf>. Acesso em: 08 mai. 2023.

PARAÍBA. Tribunal de Justiça da Paraíba. **Dispõe sobre o Regimento de Custas Judiciais e Emolumentos Extrajudiciais, e dá outras providências**. [s.l], PB. Disponível em: <http://www.cartorio.tjpb.ieses.org/documentos/ARQUIVOS/normasespeciais201911.pdf>. Acesso em: 08 mai. 2023.

PARAÍBA. Tribunal de Justiça da Paraíba. **Provimento nº 003, de 26 de janeiro de 2015**. Institui o Código de Normas Judicial e Extrajudicial da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba e dá outras providências. [s.l], PB. Disponível em: <https://corregedoria.tjpb.jus.br/legislacao/codigo-de-normas-cgjpb-extrajudicial/#top>. Acesso em: 08 mai. 2023.

RECIFE. **Prefeitura do Recife facilita a regularização de transações imobiliárias**. Recife Prefeitura, Recife, 09 nov. 2022. Disponível em: <https://www2.recife.pe.gov.br/noticias/09/11/2022/prefeitura-do-recife-facilitaregularizacao-de-transacoes-imobiliarias>. Acesso em: 22 abr. 2023.

RECIFE (Município). **Lei nº 15.563, de 27 de dezembro de 1991**. Institui o Código Tributário do Município do Recife e dá outras providências. Recife, PE. Disponível em:



[https://recifeemdia.recife.pe.gov.br/sites/default/files/CTM\\_ANOTADO.pdf](https://recifeemdia.recife.pe.gov.br/sites/default/files/CTM_ANOTADO.pdf). Acesso em: 08 mai. 2023.

SANTANA, Larissa Prado. **A destinação dos valores pagos em cartórios extrajudiciais**. 2019. 120 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília, 2019. Disponível em: [https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2897/1/Disserta%C3%A7%C3%A3o\\_%20LARISSA%20PRADO%20SANTANA\\_MESTRADO%20EM%20DIREITO\\_2019.pdf](https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2897/1/Disserta%C3%A7%C3%A3o_%20LARISSA%20PRADO%20SANTANA_MESTRADO%20EM%20DIREITO_2019.pdf). Acesso em: 27 jan. 2023.

SANTANA, Larissa Prado. **Aspectos controvertidos da destinação dos valores arrecadados em cartórios extrajudiciais à luz da constituição federal**. 2019. 122 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília, 2019. Disponível em: <https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/2668>. Acesso em: 07 fev. 2023.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 8. ed. São Paulo: Método, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais – Volume V**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 12. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2012.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial**. São Paulo: Editora Atlas, 2014.