

Faculdade de Direito de Varginha – FADIVA
Fundação Educacional de Varginha – FUNEVA
Decreto nº 68.179 de 08/02/1971

**A SEGURANÇA JURÍDICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE EFETIVADA PELO
SISTEMA REGISTRAL DE IMÓVEIS**

VARGINHA/MG

2022

VICTÓRIA CÁSSIA BORGES

**A segurança jurídica do direito de propriedade efetivada pelo sistema registral
de imóveis**

Monografia apresentada ao curso de Direito
da Faculdade de Direito de Varginha –
FADIVA, como requisito parcial, para a
obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Direito Civil

Orientador: Professor (a): Márcia Rabêlo de
Rezende.

VARGINHA/MG

2022

DEDICATÓRIA

Às memórias de Maria da Consolação Reis e Aristela Mota Reis, minha amada sogra e minha querida “sogra-avó”, que se despediram de nós devido a pandemia do *Covid-19* em 2021.

Sinto falta de como era a vida com vocês. Vocês se orgulhariam de tudo que estamos construindo aqui.

AGRADECIMENTOS

“Ao Rei eterno, ao Deus único, imortal e invisível, sejam honra e glória para todo o sempre.” 1 Timóteo 1:17

Agradeço ao Primeiro, Alfa e Ômega, o Impronunciável e Inexprimível Grande Eu Sou. Dono do meu ser. A quem chamo Aba Pai. Aquele que há de vir e que a criação anseia para a consumação dos séculos.

Meu sustento e alívio em meios às turbulentas águas da graduação. Que de forma assombrosa me teceu no ventre de minha mãe, colocando desde ali sede e fome de justiça.

Agradeço à minha amada família. Em especial, os meus pais que me deram a vida e são exemplo de honestidade e trabalho duro. Não importa quão longe eu chegue, vocês sempre serão maiores do que eu. A minha irmã, sobrinha e cunhado que tornaram meus dias mais leves e alegres. A minha avó, Conceição Borges e a meu tio, Itamar Adriano Borges, que durante esses cinco anos foram meus mantenedores. Sem todos eles, eu não teria chegado até aqui.

Agradeço ao meu querido noivo, João Lucas Reis Oliveira, o qual tive o privilégio de encontrar pelos corredores da FADIVA e agora me preparo para, em alguns meses, caminhar em sua direção, no altar, como sua esposa. Amor, obrigada por ser meu apoiador número um. Seu exemplo de trabalho e dedicação serão sempre inspiração para mim. Minha missão de vida será retribuir todo esse cuidado e proteção para comigo. Você é imperdível.

Agradeço ao 10º período noturno, o qual pude representá-los durante minha graduação. Nessa sala encontrei amigos e colegas de profissão que levarei por toda uma vida. Obrigada meus amigos, sua missão de tornarem esses cinco anos os anos mais divertidos e inesquecíveis da minha vida foi cumprida.

Agradeço a minha orientadora e agora coordenadora de curso, Professora Márcia Rabêlo de Rezende. Obrigada por ser inspiração para toda uma geração. Não te escolhi como minha orientadora hoje, em 2022. A senhora quem me escolheu lá atrás, em 2018, quando fez com que eu fosse impactada pela forma respeitosa de lecionar a nós alunos. Você nasceu para isso! Sempre será lembrada!

Por fim, agradeço a essa Instituição: FADIVA. Um dos capítulos mais importantes da minha história. O lugar que, por muitas vezes, me foi casa. Depois de

um dia inteiro de trabalho, entrava direto no ônibus para a faculdade. A saída de casa acontecia de manhã, e a chegada só meia noite e meia.

Aqui eu aprendi não só a matéria de direito, eu aprendi a “ser gente”. Eu cresci, adquiri responsabilidade. Sim, eu também achei que iria sucumbir, isso acontece. Mas eu sobrevivi. Obrigada FADIVA, você me construiu uma mulher mais resiliente e com um senso crítico imbatível. Você foi meu primeiro degrau e eu não vou parar aqui.

Toda a educação, no momento, não parece motivo de alegria, mas de tristeza. Depois, no entanto, produz naqueles que assim foram exercitados um fruto de paz e de justiça.

(Hebreus 12:11)

RESUMO

O presente trabalho tem como escopo o estudo da evolução histórica do direito de propriedade no mundo, acompanhando seus desdobramentos nas mais diversas culturas. Após essa análise, tratar-se-á da evolução histórica do direito de propriedade no Brasil colônia, Brasil império, até os dias atuais enquanto República. Diante da análise do direito de propriedade, adentrar-se-á no modelo registral criado no Brasil, denominado Registro de Imóveis, o qual será analisado observando seus princípios e competências. Atingir-se-á o cerne do presente estudo dissertando sobre a segurança jurídica proporcionada pelo Registro de Imóveis ao direito de propriedade e aos atos jurídicos praticados pelos titulares. A análise possibilitará o vislumbre da importância socioeconômica e do respeito a função social da propriedade que o Registro de Imóveis traz, fomentando a segurança jurídica das negociações imobiliárias e do desenvolvimento sustentável da sociedade.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Segurança jurídica. Direito de Propriedade.

ABSTRACT

The present work has as its scope the study of the historical evolution of the property right in the world, following its developments in the most diverse cultures. After this analysis, it will deal with the historical evolution of property rights in colonial Brazil, Brazil empire, to the present day as a Republic. In view of the analysis of the property right, it will enter the registry model created in Brazil, called Property Registry, which will be analyzed observing its principles and competences. The core of the present study will be reached by lecturing on the legal security provided by the Property Registry to the property right and the legal acts performed by the titleholders. The analysis will enable a glimpse of the socioeconomic importance and respect for the social function of property that the Property Registry brings, promoting legal certainty in real estate negotiations and the sustainable development of society.

Keywords: Property Registry. Legal certainty. Property right.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	1
2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	1
2.1 A evolução histórica do direito de propriedade.....	2
2.2 A evolução histórica do direito de propriedade no Brasil.....	11
2.3 Conceito, elementos constitutivos e objeto do direito de propriedade.....	18
2.4 A função social da propriedade.....	20
2.5 As espécies de propriedade.....	20
2.6 Formas de aquisição e perda da propriedade imóvel.....	21
3 DO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	24
3.1 Evolução histórica do registro de imóveis no brasil.....	24
3.2 A publicidade inerente ao registro de imóveis.....	25
3.3 Das funções inerentes ao registro de imóveis.....	27
4 PRINCIPAIS PRINCÍPIOS REGISTRAIS.....	28
4.1 Princípio da publicidade, presunção de veracidade e fé pública.....	29
4.2 Princípio da continuidade.....	29
4.3 Princípio da especialidade.....	30
5 DA SEGURANÇA JURÍDICA EFETIVADA PELO SISTEMA REGISTRAL DE IMÓVEIS AO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	31
6 CONCLUSÃO.....	33
7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	34

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como tema central a segurança jurídica fornecida pelo sistema registral de imóveis ao direito real de propriedade.

Tal tema possui sua relevância na medida em que a evolução do Registro de Imóveis no Brasil corroborou para a segurança jurídica dos negócios jurídicos imobiliários, dando-lhes proteção, autenticidade e publicidade.

Além disso, o presente tema ainda é pouco discutido no ramo jurídico, sendo tratado apenas como uma parte burocrática dos atos que envolvem a transferência de um bem imóvel. Infelizmente tal concepção impede o real entendimento sobre a importância que o registro de um ato, ou sua averbação, podem trazer para uma relação jurídica.

Em suma, ao clarearmos nosso entendimento sobre o tema, vemos o quanto o Registro de Imóveis é um fator determinante para o desenvolvimento social e econômico da sociedade, atingindo a função social da propriedade e o desenvolvimento sustentável da nação.

Para o fomento do presente estudo, temos o atual Código Civil, o qual com as inovações em seus institutos, passou a regular aspectos importantes no âmbito do Direito Imobiliário, principalmente o fato de o surgimento de direitos reais estarem vinculados ao registro de seus respectivos títulos no Cartório de Registro de Imóveis.

Por fim, temos a importante Lei de Registros Públicos, a Lei 6.015/73, que foi um marco na história do direito registral brasileiro, evoluída a seu tempo e, que muito nos atende até os dias atuais.

2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade é considerado pela doutrina brasileira como sendo um dos maiores direitos reais presentes em nosso ordenamento jurídico.

Diante de tamanha importância, cabe a análise da trajetória histórica da propriedade, bem como de seus conceitos e elementos principais, atentando-se ao

seu objeto, suas espécies bem como a sua importante função social, decaindo pôr fim a análise da aquisição da propriedade e as formas de perda da mesma.

Ao abordar a evolução histórica do direito de propriedade, ficam evidenciadas suas modificações ao longo das sociedades antigas, modernas e contemporâneas, compreendendo suas raízes e sua situação na atualidade.

2.1 A Evolução Histórica do Direito de Propriedade

A propriedade transformou-se e reformou-se, chegou aos presentes tempos após constantes evoluções, as quais acompanharam as mudanças sociais, econômicas e políticas, adaptando-se as diversas realidades.

Sobre o tema, Venosa (2022, p. 228) traz o seguinte entendimento:

O conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade. A história da propriedade é decorrência direta da organização política. (VENOSA, 2022, p. 228).

Inicialmente, não se tem um exato momento em que surgiu a propriedade, mas importante é, para a compreensão de sua evolução histórica o entendimento que, desde quando há vida e habitação, ali há também abrigo, e por consequência, a ideia de uma propriedade.

O homem primitivo necessitava abrigar-se, seja esse abrigo em cavernas ou grutas, a fim de buscar proteção. Não havia ainda a ideia de liderança ou poder um sobre os outros, apenas a busca por sobrevivência. Nisso repousa a origem da propriedade, se privada ou coletiva, havendo divergência quanto a esse entendimento.

Ralpho Waldo De Barros Monteiro Filho (2007, p. 130) esclarece:

Realmente, difícil é descrever com precisão qual foi a forma originária da propriedade. Podemos dividir as opiniões sobre o assunto, basicamente, em duas correntes: (i) a dos socialistas, preocupados em demonstrar a existência inicial de um comunismo de terras e (ii) a dos economistas clássicos, decididos pela configuração primitiva de uma propriedade individual, de caráter absoluto e uniforme. (MONTEIRO FILHO, 2007, p. 130).

Apesar de se acreditar na existência de uma propriedade coletiva, por razões religiosas e do nomadismo predominante, não se pode olvidar que referindo-se aos

bens móveis ou semoventes existia uma propriedade individual, pois como os primórdios viviam da pesca e caça, ao menos desses frutos tinham a propriedade, assim traz José Rubens Costa (1977, p. 57):

Os tempos primitivos exigiam do homem um esforço comum para enfrentar e dominar uma natureza hostil. As sociedades eram nômades, os homens viviam da caça e da pesca. Neste estágio, apenas os objetos de uso pessoal eram relevantes ao homem. (COSTA, 1977, p. 57).

Por outro lado, aqueles que sustentam uma ideia contrária a ideia de propriedade privada, se sustentam no fato do nomadismo primitivo, onde o homem fixado a terra seria incompatível a realidade, sobre isso NUMA-DENYS FUSTEL DE COULANGES (2004, p. 121) esclarece que:

Entre os antigos germanos, de acordo com alguns autores, a terra não pertencia a ninguém; todos os anos a tribo designava a cada um de seus membros um lote para cultivar, lote que era trocado no ano seguinte. (FUSTEL DE COULANGES, 2004, p. 121).

Observando tais fontes, é notório que sendo a propriedade coletiva sobre a terra, havia uma propriedade privada sobre seus frutos, ou ao menos de uma espécie de usufruto temporário não sistematizado, por óbvio.

Buscando não desmerecer àqueles que possuem honrável entendimento quanto a origem de uma propriedade coletiva, ficamos com o entendimento de uma propriedade individualizada em seu nascedouro, pois tem-se aquele que é o mapa das primeiras civilizações, que por mais que não tenha fornecido um conceito de propriedade, buscou a proteção do proprietário através de suas leis, portanto há que se considerar o primeiro código de leis positivado que se tem conhecimento, qual seja, o Código de Hamurabi, utilizado na Babilônia no século XXI a.C.

No código de Hamurabi observa-se esse curioso fenômeno, onde não há a referência a uma propriedade coletiva, mas a proteção de uma propriedade privada e individual do agente, concedendo-lhe direitos, como por exemplo o que traz os artigos 9º, 57 e 59, versando sobre o direito do proprietário da coisa perdida a reivindicá-la daqueles que a tenham encontrado, ou ainda a reparação do dano por parte daquele que sem a autorização do proprietário tenha utilizado seus bens. Vejamos o que diz o artigo 9º do Código de Hamurabi (2021, p. 24):

9º - Se alguém, a quem foi perdido um objeto, o acha com um outro, se aquele com o qual o objeto perdido é achado, diz: - "um vendedor me vendeu diante

de testemunhas, eu o paguei" - e o proprietário do objeto perdido diz: "eu trarei testemunhas que conhecem a minha coisa perdida" - o comprador deverá trazer o vendedor que lhe transferiu o objeto com as testemunhas perante às quais o comprou e o proprietário do objeto perdido deverá trazer testemunhas que conhecem o objeto perdido. O juiz deverá examinar os seus depoimentos, as testemunhas perante as quais o preço foi pago e aquelas que conhecem o objeto perdido devem atestar diante de Deus reconhecê-lo. O vendedor é então um ladrão e morrerá; o proprietário do objeto perdido o recobrará, o comprador recebe da casa do vendedor o dinheiro que pagou. (HERMANN et al., 2021, p. 24).

Vale ressaltar que, examinando o Código de Hamurabi, não se encontra referência a uma propriedade coletiva, mas tão somente a uma tentativa de proteção ao que conhecemos hoje como propriedade privada e individual. Essa proteção era efetivada, como visto acima, através de um proprietário que exercia seu direito sobre a propriedade da coisa e de um indivíduo que era punido ao ferir esse direito.

Importante citar que, apesar desse entendimento relativamente firmado sobre a origem da propriedade, como privada, haviam os que defendiam a origem de uma propriedade coletiva, os quais tinham como fundamento, concepções filosóficas de Platão e Aristóteles, que pregavam um Estado ideal de comunhão permanente e propriedade comum, limitando a propriedade individual apenas aos objetos de uso pessoal.

Por outro lado, são muitas as correntes que defendem uma propriedade privada, principalmente por, na antiguidade, a propriedade ser concedida e exercida pelo pai de família, o qual possuía autoridade, designado como *pater famílias*, sendo o mais elevado estatuto familiar. Tal ideia era muito refutada pelos defensores da propriedade coletiva originária, alegando que esta era exercida pela família como um todo, e não no contexto patriarcal. Luiz da Cunha Gonçalves (1955, p. 209) se manifesta da seguinte maneira:

(...) a História documentada dos mais antigos povos do mundo não nos revela a existência de tal comunismo primitivo da terra. Pelo contrário, o que por toda parte se verifica, na Ásia, na África e na Europa antigas, é que a propriedade da terra não era reconhecida a todos os entes humanos; em cada país eram dela excluídos os estrangeiros, os escravos e os membros da família, mulheres e filhos, que eram eles próprios objeto da propriedade do chefe ou pater família. (GONÇALVES, 1955, p. 209).

Já na Grécia Antiga, o conceito de propriedade era inteiramente ligado à religião e a família, além de que estrangeiros não possuíam a terra, pois não eram considerados cidadãos, conforme Richard Pipes (2001, p. 138).

Além disso, os gregos possuíam uma íntima ligação com suas propriedades, justamente por estarem interligadas com a religião e com a família, crendo que a alma de seus ancestrais eram imortais e deveriam ser cultuadas, e as terras serem uma extensão da família, de modo que não poderiam se desligar da terra e nem de suas crenças religiosas, conforme explica Priscila Ferreira Blanc (2004, p. 86):

Dessa crença, vem o costume da necessidade da sepultura como forma de fixar a alma à morada subterrânea; nesta época as sepulturas sempre se localizavam dentro do terreno da própria casa.

(...).

Os mortos eram considerados entes sagrados e venerados pela família como verdadeiros deuses. Para essa veneração cada casa obrigatoriamente construía um altar (...).

O altar devia estar assentado sobre o solo e, uma vez colocado, nunca mais deveria mudar de local. O deus daquela família instala-se naquele altar não por um período curto de tempo, mas para sempre, enquanto restar alguém daquela família. (...). A família que obrigatoriamente se agrupa em redor do altar fixa-se também ao solo. (BLANC, 2004, p. 86).

Conforme se constatará do estudo da evolução histórica já no Direito Romano, será possível a observação que em Roma a propriedade nasceu sendo privada e assim se consolidou.

O Império Romano, nas terras conquistadas a partir das guerras, tinha o propósito de torná-las produtivas, portanto, mediante pagamento de quantia aos particulares, estabeleciam o direito de produção e cultivo da terra, tendo assim um caráter econômico, haja vista a terra pertencer ao Estado de Roma. Sobre o tema, José Cretella Junior (1970, p. 151) diz:

(...). O direito que os ocupantes da propriedade provincial têm sobre as terras é, economicamente, uma propriedade, mas juridicamente não se emprega essa denominação. Os jurisconsultos da época clássica falam em *usus*, *fructus*, *possessio* ou dizem *possidere*, *habere*, *frui*, *licere*. O direito dos particulares vai ao ponto de poderem alienar tais bens por simples tradição. (CRETELLA JUNIOR, 1970, p. 151).

Apesar da proteção da propriedade concedida aos cidadãos romanos, inclusive o incentivo à produção, o Estado se preocupou com a proteção dos bens dos

estrangeiros quanto a terceiros. Sendo assim, o pretor peregrino ou os governantes das cidades romanas concediam aos titulares das terras o direito de ação real. Já que o *jus civile* romano só se aplicava aos cidadãos romanos, ocorrendo essa modalidade de propriedade, aplicava-se o *jus gentium*, qual seja, o direito das gentes.

Conforme os anos foram se passando e a cidadania romana fora sendo expandida a todos os habitantes do império, os imóveis passaram a sofrer uma cobrança generalizada de impostos, ensejando uma unificação das diversas modalidades de propriedades romanas existentes. Nesse sentido, José Carlos Moreira Alves (1971, p. 316) esclarece:

As causas que deram margem a essa unificação - com o conseqüente desaparecimento das várias espécies de propriedade do direito clássico - foram as seguintes: a) a propriedade peregrina praticamente desapareceu quando Caracala, em 212 d.C., estendeu a cidadania romana a quase todos os habitantes do Império Romano; b) a propriedade provincial deixou de existir quando o imperador Dioclesiano (285 a 305 d.C.) estendeu os impostos aos imóveis que até então gozavam de isenção por terem o *jus italicum* (o que lhes faziam suscetíveis de propriedade quirítaria): e, a partir desse momento, o imposto não mais significava que o Estado é o proprietário do imóvel e o particular apenas possuidor dele, mas, sim, que se trata de contribuição que todos têm de prestar ao Estado para este fazer face às suas despesas. (ALVES, 1971, p. 316).

Era de se notar as extensas reinvenções feitas pela plebe do império romano, a qual clamava por direitos e pelo acesso as leis, as quais somente os patrícios tinham acesso, então, a Lei das XII Tábuas foi promulgada em meados de 451 a 450 a.C., trazendo finalmente um compilado de leis incluindo as limitações do direito de propriedade.

Tais limitações estabelecidas eram tanto em favor dos particulares, quanto a fim de manter a ordem pública. Além disso, eram separadas observando a evolução do direito romano, sofrendo ao final agravamento em suas restrições, conforme observa José Carlos Moreira Alves (1971, p. 320) a seguir:

a) enquanto, no período clássico, as minas pertencem ao proprietário do terreno, onde se encontram, no pós-clássico ele está obrigado a admitir escavações feitas por estranhos, cabendo-lhe um décimo do produto obtido (igual proporção é devida ao Estado);

b) aumentam as limitações no que diz respeito a construções nas cidades (por exemplo: uma não pode distar da outra menos de 12 pés; e de 15, se se tratar de edifício público; 100 pés é a altura máxima dos edifícios);

- c) no direito justiniano, a matéria relativa a águas que correm do terreno superior para o inferior sofre modificações; proíbe-se que o proprietário do imóvel superior faça construções que impeçam, além dos limites de sua necessidade de água, que ela flua para o terreno inferior, ou que se utilize da água em medida superior à das necessidades do imóvel;
- d) o proprietário que não cultiva seu terreno perde a propriedade sobre ele em favor de quem o cultivou por mais de dois anos;
- e) por motivos de ordem pública ou privada, surgem várias normas que impedem que se alienem certas coisas;
- f) o proprietário de um imóvel não pode levantar construção que impeça que o vento atinja o terreno vizinho. (ALVES, 1971, p. 320).

Por fim, a invasão dos povos bárbaros ao Império Romano contribuiu para o enfraquecimento do sistema proprietário daquela região, juntamente pela propriedade estar concentrada nas mãos de pouquíssimos proprietários.

Já no que diz respeito ao direito de propriedade na idade média, a propriedade servil representa um marco de sua concepção, justamente pelo fato de, naquela realidade, haver grande dependência entre os indivíduos por conta da propriedade da terra.

Há que se lembrar que a terra era utilizada como um instrumento de dominação no sistema feudal da época, corroborando o enfraquecimento dos povos conquistados em detrimento aos povos conquistadores, fazendo com que houvesse a dominação da população por seus senhores, apoiados na utilização da terra.

Conforme o que se extrai do feudalismo e dos historiadores sobre a época, os antigos proprietários das terras confiavam suas terras ao soberano em troca de proteção contra as invasões corriqueiras. A contraprestação, era sua fidelidade e subordinação ao soberano. Contudo, a nobreza ainda possuía a titularidade da terra e o domínio sobre os feudos, recebendo legitimidade para aplicar punições, comandar e efetuar a cobrança de impostos sobre a região possuída.

Além disso, em troca de alimentação, vestuário e moradia, cediam-se aos plebeus o uso da terra, mediante pagamento do cânon, os quais cultivariam a terra em troca desses pequenos benefícios. Vê-se, portanto, a terra como um importante símbolo de hierarquia e domínio, sendo característica da sociedade feudal a

dependência entre vassallos, servos e senhores. Nesse sentido, José Manoel De Arruda Alvim Netto (2003, p. 14) esclarece:

A transmissão de propriedade por herança se dava de senhor a senhor, e de proprietário beneficiário a proprietário beneficiário, pois a sociedade era marcadamente estratificada, composta por classes sociais nitidamente segmentadas. O direito das sucessões “realiza-se” confinadamente dentro de uma classe social, em relação a bens e coisas com significação econômica. Assim, por herança, um servo da gleba não poderia tornar-se senhor. Dificilmente, aliás, poderia sair desta condição, exceto por dois caminhos: o do clero e o das armas. (...) (ALVIM NETTO, 2003, p. 14).

Assim como o modelo romano, a propriedade medieval tem seu declínio com o surgimento das ideologias individualistas da idade moderna, bem como com o crescimento da burguesia, tornando-se a ideia de dominação e subordinação pela terra uma ideia ultrapassada.

A idade moderna surge principalmente devido ao acúmulo de riquezas pela alta burguesia em paralelo à sociedade feudal. Para que isso acontecesse, foi necessário um extenso processo aonde o mercado foi impulsionado pelas relações de compra e venda de bens, resultando na produção de riquezas e em seu acúmulo.

É nessa fase onde ocorre a separação dos poderes do Estado, característica do Estado Liberal em busca de segurança jurídica, liberdade e igualdade entre os indivíduos, por meio da centralização do Poder Estatal.

Com a separação dos poderes, a elaboração e aplicação da lei tornam-se elementos independentes. A lei passa a emitir comandos normativos, sendo tida como única fonte autorizada para tanto, obrigando o julgador a se ater a letra da lei.

Um dos grandes avanços desse período, foi a atribuição ao indivíduo de direitos fundamentais, os quais eram oponíveis a todos, incluindo ao Estado. Sendo assim, garantiu-se a liberdade de iniciativa e de autonomia privada ao indivíduo perante o Estado. A lei, portanto, passa a possuir uma igualdade formal, conferindo a todos os indivíduos a possibilidade de ser titular de direito.

Tais modificações, ao corroborar com a autonomia privada, promoveu igualdade entre os indivíduos, na medida em que podiam contratar, e ainda, decidir se contratariam ou não determinado negócio, promovendo a autonomia privada. Em contrapartida, a ideia de segurança jurídica era precária, não afastando-se interferências no efetivo exercício do direito de propriedade.

Sobre o tema, José Manoel De Arruda Alvim Netto (2003, p. 22), traz:

Com a Revolução Francesa, a liberdade idealizada, praticamente absoluta, e que veio a ser largamente pregada e concretizada, no campo do direito obrigacional, servia à burguesia, para o fim de lhe proporcionar condições ideais ao desenvolvimento pleno de suas potencialidades, isto é, ao lado da assunção do poder político, criar as condições necessárias à expansão de sua riqueza. No campo do direito das coisas, igualmente servindo aos interesses da burguesia, a enfatizada estrutura rígida desse direito veio a proporcionar segurança ao "novo" proprietário, personagem social, em grande escala coincidente com o burguês. Isto é, se constitui, tal sistema rígido, informador do direito das coisas, um repositório de segurança, onde tal classe social podia alojar e manter o patrimônio de que era detentora, (acumulado, em escala acentuada, muito antes mesmo da Revolução Francesa). (ALVIM NETTO, 2003, p. 22).

Por conseguinte, a propriedade ganhou o status de direito inviolável, não podendo privar o indivíduo de seu exercício, com exceção da necessidade pública devidamente indenizada. Tal marco ocorreu com a Revolução Francesa, bem como com a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão em 1789.

Em relação a propriedade moderna, Paolo Grossi (2006, p. 143) esclarece que “(...) o moderno da propriedade está todo no descobrimento da sua simplicidade”, que “não é um dado exterior, não é quantidade, mas qualidade essencial. ”

Sendo assim, a propriedade moderna rompeu com a ideia medieval centrada na coisa, dando lugar a soberania do homem sobre a coisa.

Nesse interim, sendo instrumento necessário à unificação de fontes e a estruturação ao direito das coisas, há a consolidação no âmbito civil das liberdades. O Code de Napoleão, em 1804, na França, é pioneiro em positivar a propriedade moderna como direito subjetivo, individual e privado, onde em seu artigo 544 traz o poder absoluto do proprietário sobre a coisa, podendo gozar e dispor da mesma, salvo proibição legal.

Já no início do século XX, a igualdade formal e as desigualdades materiais sofrem grande impacto em suas conjecturas, favorecendo o surgimento das Constituições dos Estados, bem como do bem-estar social e das consequentes alterações no direito de propriedade e em seus conceitos.

Na idade contemporânea, o Estado Moderno foi resultado do conflito entre o Capital e o Trabalho, tornando-se necessária a intervenção estatal a fim de atender

aos necessitados com uma melhor distribuição de renda e o assistencialismo às classes desfavorecidas, rompendo com o modelo liberal não intervencionista.

Nesse interim, a ideia de bem comum, difundida pelo pensamento cristão medieval de São Tomás De Aquino, atribui a propriedade as noções de produtividade e do seu uso ser destinado ao bem comum. Tal entendimento teve importante papel na evolução do conceito de propriedade, sendo propagada pela Igreja Católica, na encíclica do Quadragésimo ano da *Rerum Novarum*, de PIO XI.

Há uma ideia pela doutrina católica priorizando a destinação universal dos bens sobre a apropriação individual, onde os bens destinam-se a todos os indivíduos. Contudo, é cediço o reconhecimento por parte da igreja da propriedade individual, cabendo ao Estado estabelecer as obrigações do proprietário, protegendo-o o respeitando sua propriedade, em busca do bem comum, sendo entendida como uma responsabilidade social.

Observemos parte da Doutrina Social da Igreja representada pelo Papa Pio XI (1931):

(...) E a fim de pôr termo às controvérsias que, acerca do domínio e deveres a ele inerentes, começaram a agitar-se, note-se, em primeiro lugar, o fundamento assente por Leão XIII, de que o direito de propriedade é distinto do seu uso. Com efeito, a chamada justiça comutativa obriga a conservar inviolável a divisão dos bens e a não invadir o direito alheio excedendo os limites do próprio domínio; que, porém, os proprietários não usem do que é seu, senão honestamente, é da alçada não da justiça, mas de outras virtudes, cujo cumprimento 'não pode urgir-se por vias jurídicas'. Pelo que sem razão afirmam alguns que o domínio e o seu honesto uso são uma e a mesma coisa; e muito mais ainda é alheio à verdade dizer que se extingue ou se perde o direito de propriedade com o não-uso ou abuso dele. Prestam, portanto, grande serviço à boa causa e são dignos de todo o elogio os que, salva a concórdia dos ânimos e a integridade da doutrina tradicional da Igreja, se empenham em definir a natureza íntima destas obrigações e os limites com que as necessidades do convívio social circunscrevem tanto o direito de propriedade, como o uso ou exercício do domínio. Pelo contrário, muito se enganam e erram aqueles que tentam reduzir o domínio individual a ponto de o abolirem praticamente (...). (PIO XI, 1931).

Juridicamente, ao aumentar a interdependência social e contribuir para sua manutenção, o proprietário cumpre a função social da propriedade, obtendo assim proteção. Sendo assim, o homem deve desempenhar sua função social, justamente por conviver em sociedade, passando não apenas a ser detentor de diversos direitos, mas sobretudo de deveres, realidade não vista nas épocas anteriores a citada.

Em relação ao marco da positivação da função social da propriedade, temos a Constituição de Weimar (1919), que previu em seu artigo 153 o seguinte: “A propriedade é garantida pela Constituição. Seu conteúdo e seus limites são fixados em lei. A propriedade acarreta obrigações. Seu uso deve ser igualmente no interesse geral.”

Tal constituição fora a base para outras Constituições. Seguiremos então tratando sobre a evolução do direito de propriedade no Brasil.

2.2 A Evolução Histórica do Direito de Propriedade no Brasil

Para compreendermos a origem proprietária brasileira, cabe-nos primeiramente analisar seu cerne, o qual está intimamente ligado à Portugal, nação a qual nos colonizou.

Em Portugal, o direito de propriedade, como visto anteriormente analisando o período da Idade Média, era centralizado na coisa e não no sujeito, isso porque para que se pudesse ser proprietário de determinada terra, era necessário torná-la produtiva.

No período em questão, Portugal passava por um momento instável, de guerras e reconquistas de territórios, por isso, aqueles que cuidavam das terras foram obrigados a se deslocar para as guerrilhas as quais dizimaram a população.

Além disso, a fome e a miséria foram as consequências dos campos de agricultura vazios e improdutivos, fator que contribuiu ainda mais para o aumento da mortalidade da população portuguesa, além das pestes enfrentadas.

Diante dessa realidade caótica, o Rei D. Fernando I promulga a Lei das Sesmarias, composta de 19 artigos, versando sobre a administração da propriedade, a fim de reorganizar o caos vivenciado pela população. Sobre o tema, Erivaldo Fagundes Neves (2001, p. 28) traz:

Apesar do seu longo alcance, a lei posteriormente denominada das sesmarias resultou de circunstâncias caóticas e, por conseguinte, de ação emergencial. O Reino de Portugal se debatia, desde início do século XIV, com repetidas epidemias de peste, que dizimavam a população; sucessivas guerras contra Castela (1334-1339, 1369- 1370; 1372-1374, 1381-1382); conflitos sociais internos; depressões econômicas e desabastecimentos, nos

quais segmentos sociais de poucos recursos sofriam com a fome, que ceifava muitas vidas por inanição. (NEVES, 2001, p. 28).

A Lei das Sesmarias tinha o objetivo de apropriar a população com as terras com a condição de cultivá-las, sob pena de expropriação, visando superar a crise de fome e de falta de agricultores devido a guerra.

Com o descobrimento do Brasil, Portugal passa a aplicar tal sistema em sua nova colônia, possuindo por sua vez diferenças em sua aplicabilidade. Isso ocorreu principalmente devido ao êxodo rural português, devido ao fato do crescimento exponencial de proprietários rurais se deslocando para as grandes cidades a fim de vivenciar a nova grande era do mercantilismo.

No Brasil, a Lei das Sesmarias se desdobrou apresentando-se com novas facetas, sendo uma delas as capitanias hereditárias, que segundo Clóvis Beviláqua (1956, p. 197) possuía características do feudalismo, sendo hereditárias a medida que passava-se de pai para filho e, os nobres possuidores das capitanias, detinham poder político, sendo designados como donatários.

As capitanias hereditárias existentes no Brasil à época, teve início em 1534, quando o território brasileiro foi dividido e concedido a donatários. Esses donatários nada mais eram do que homens de influência e possuidores de riquezas, constituídos primeiramente como Sesmeiros.

O direito de propriedade no Brasil diferenciava-se do sistema feudal português, pois a colonização foi essencialmente de exploração e não para o abastecimento interno. Ainda, não se tinha o agricultor possuidor de direitos e salário, mas a mão de obra escravo africana, necessários ao cultivo da terra, as quais eram adquiridas por doação, enquanto os escravos, a título oneroso.

As terras concedidas aos donatários, pertenciam à Coroa portuguesa, e para a legitimação de sua doação, era necessário que houvesse o cultivo, a produção e o dever intrínseco de zelar pela proteção dessa terra, principalmente em caso de invasões, caso contrário, a terra era revertida a Coroa.

A Carta Régia, datada de 1695, limitou o tamanho das glebas concedidas, demarcou as terras e reafirmou a produção como condição de doação das terras, isso

porque iniciou-se demasiados conflitos possessórios e uma demanda por terras aumentada. Sobre o tema, Erivaldo Fagundes Neves (2001, p. 33) esclarece:

“Uma Provisão Régia, de 20 de janeiro de 1699, deliberou também manter as sesmarias, ainda que de muitas léguas, quando cultivadas pelo donatário diretamente ou através de arrendatários, transferindo ao denunciante, breve e sumariamente, as áreas incultas, contanto que tal sítio não excedesse a três léguas de comprimento e uma de largo ou légua e meia em quadro, área correspondente a 6.534 hectares”. (NEVES, 2001, p. 33).

Há que se citar que, apesar de em 1753 ter havido a uniformização da extensão em três léguas, ocorriam concessões que possuíam critérios específicos, servindo também de prêmio pelo serviço prestado à Coroa portuguesa, sendo fator determinante para o surgimento de propriedade latifundiárias enormes, ocorrendo nesse cenário imprecisões quanto os limites das propriedades, conforme leciona Erivaldo Fagundes Neves (2001, p. 34):

Com frequência se ocupavam terras sem titulação para, em seguida, formularem pedidos de sesmarias ou legalização da posse, que antecipava à propriedade, com o uso parcial do terreno. Mesmas circunstâncias que possibilitavam ocupações ilícitas e descontrole nas proporções de sesmarias, proporcionando aos posseiros, oportunidades para definirem seus próprios limites. Por isso, as cartas de sesmaria não indicavam confrontações nem áreas com precisão. Reproduziam vagas referências apresentadas pelos requerentes, conhecedores ou ocupantes dos terrenos pretendidos”. (NEVES, 2001, p. 34).

A fim de evitar tamanho desencontro de informações, intimou-se os titulares das terras para que, no período de um ano, demarcassem suas terras, sob pena de perde-las. Ainda, determinou-se o período de seis meses para todos apresentarem as cartas de doação referente a sua propriedade.

Tal sistema tem seu fim em 1822, onde publica-se uma resolução suspendendo as doações de sesmarias até que houvesse assembleia legislativa no Brasil.

Na realidade do Brasil-Império, iniciava-se a economia cafeeira, e a Inglaterra como parceira comercial do Brasil, tinha como exigência o fim da comercialização de escravos. Diante desse cenário, foi necessária uma reorganização da propriedade brasileira, a fim de torna-la produtiva para a geração de lucro, utilizando-se para tanto, mão de obra assalariada e livre.

Não havia ainda juridicamente uma definição de propriedade privada no Brasil e, para que houvesse o domínio sobre determinada parcela de terras, a agricultura e

a pecuária tornaram-se característica básica para sua configuração, sendo a chamada posse *pro labore*.

A Constituição brasileira de 1824, baseada nas garantias individuais, firmou a propriedade como um direito absoluto e individual, garantindo-o plenamente. Estabeleceu, contudo, a possibilidade de limitação, ainda que de forma excepcional, quando o interesse público assim o exigisse, mediante indenização ao proprietário. Senão, vejamos o que diz a Constituição de 1824:

“Constituição Federal de 1824:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte.

(...)

XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta única excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação”.

A Lei de Terras, promulgada em 1850, visou regulamentar a existência concorrente de terras de sesmarias legitimadas e regulares e, terras de sesmarias irregulares que ainda não preenchiam os requisitos legais.

Criou-se então, a necessidade de registro da terra, suas demarcações e o estabelecimento de quais eram terras devolutas. Essas terras devolutas também passaram por regulamentação ao designarem sua forma de alienação para um particular, direcionando os recursos gerados, visando cumprir o modelo liberal.

Nesse cenário, a propriedade privada foi estruturada à medida que essa legislação procurou não apenas sancionar o indivíduo que se apossasse de terras devolutas, estabelecendo indenizações e prisão, quanto aquele que possuísse sesmarias irregular.

Ainda, a Lei de Terras estabeleceu sistema registral, instituído pelo Decreto 1318/1854, denominado posteriormente como Registro do Vigário. Nesse sistema, os possuidores iam até o vigário para registrarem suas terras, sob pena de multas. Contudo, esse registro não concessionava direitos e nem representava prova de

domínio incontestável do possuidor, como esclarece Augusto Teixeira De Freitas (1865, p. 217):

“Com esse registro nada se predispõe, como pensão alguns, para o cadastro de propriedade immovel, base do regime hypothecario germanico. Teremos uma simples descripção estatística, mas não uma exacta conta corrente de toda a propriedade immovel no paiz, demonstrando sua legitimidade, e todos os seus encargos. (...)”. (FREITAS, 1865, p. 217).

Outro marco importante, foi a Lei 1237/1864 que criou o Banco Rural Hipotecário bem como as sociedades de crédito real. Ainda, coube a ela instituir o registro das transmissões dos imóveis e de constituição de ônus reais e hipotecas. Tais transcrições dos títulos de transmissão deveriam ser efetivadas na comarca aonde o bem imóvel de localizava.

Entretanto, o registro exigido por essa lei, visava a publicidade do ato perante terceiros, evitando fraudes, mas não conferia direito de propriedade ou prova de domínio, sendo, portanto, um ato facultativo ao possuidor da terra caso não pretendesse gerar efeitos perante terceiros em relação a alienação ou a garantia instituída no imóvel.

Sobre tratar-se de ato facultativo ou obrigatório, Lafayette Rodrigues Pereira (2003, p. 221) defende a obrigatoriedade do registro:

Antes pois de preenchida a formalidade da transcrição do título de transmissão, o domínio sobre immoveis não passa do alienante para o adquirente.

O princípio firmado se acha consagrado naquelles artigos de uma maneira que exclue toda duvida. A lei se exprime assim: ‘A transmissão...não opéra seus effeitos a respeito de terceiro, senão pela transcrição e desde a data della’.

A lei diz, á respeito de terceiro, em sentido absoluto, sem restrição ou condição, - quem quer que seja o terceiro. Assim, antes da transcrição, o adquirente não póde reivindicar o immovel de terceiro, ou esse terceiro possua por justo titulo, ou seja um mero usurpador. (PEREIRA, 2003, p. 221).

No Brasil Republicano, o Código Civil de 1916, em seu artigo 524, trouxe a importante premissa:

Código Civil de 1916:

Artigo 524. A lei assegura ao proprietário, o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

Com tal norma, fica evidente o interesse do legislador em fomentar o proprietário com a liberdade necessária ao exercício de sua propriedade, dentro dos parâmetros legais, dando o mínimo de segurança em relação a terceiros, não definindo o direito de propriedade ainda.

Outro fator importante quanto ao Código Civil de 1916, foi que este pioneiramente estabeleceu como elemento constitutivo do direito de propriedade o registro, trazendo concepções liberais para o direito de propriedade brasileiro, rompendo com o sistema imperais, com a importante Lei 6015/73, a qual está vigente até os dias de hoje.

A propriedade por sua vez, passa a ter sua função social como condição de legitimação, devendo atender ao interesse da sociedade, conforme o que se extrai da ideia geral da Constituição de 1934, em seu artigo 113:

A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: (...) 17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

Em relação à usucapião, podemos observar referência tanto no Código Civil de 1916, quanto na referida Constituição de 34. No Código Civil, haviam as modalidades de usucapião extraordinária, que era trintenária e, a usucapião ordinária, que era vintenária quando ocorrida entre ausentes e decenal entre presentes. Já a Constituição faz referência pela primeira vez a modalidade de usucapião *pro labore* de imóvel rural com áreas de até dez hectares.

Importante mencionar a intencionalidade da Constituição Federal de 1946 ao buscar enfatizar a propriedade como garantia individual interligada ao interesse coletivo e, tratando da desapropriação mediante justa indenização perfeitamente justificada no interesse social, mesmo que excepcional.

Sobre o tema, vejamos o artigo 141 da Constituição Federal de 1946:

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

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

Importantes mudanças ocorreram também em relação à usucapião pro labore, que agora contaria com 100 (cem) hectares de terra por conta da Emenda Constitucional nº 10/1964. Nesse interim, a Lei 2437/55 alterou os prazos contidos nos artigos 550 e 551 do Código Civil de 1916, estabelecendo 20 (vinte) anos para a usucapião extraordinária e 15 (quinze) anos para a usucapião ordinária entre ausentes e 10 (dez) anos para presentes.

Reconhecendo a função social da propriedade, o bem-estar dos proprietários e de suas famílias, bem como a produtividade efetiva, conservando recursos naturais e respeitando as relações trabalhistas, promulgou-se o Estatuto da Terra, sendo a Lei 4504/64, importante marco na história brasileira.

No contexto da Ditadura Militar, promulgou-se a Constituição de 1967, que apesar de manter o direito de propriedade como sendo uma garantia individual, foi a primeira a mencionar o princípio da função social que esta possui, conforme vê-se a seguir:

Constituição Federal de 1967:

Art. 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

III - função social da propriedade;

Houveram importantes alterações quanto a usucapião especial rural com o advindo da Lei 6969/81, a qual estabeleceu novos parâmetros para sua aquisição, quais sejam, que o proprietário não possuisse outro imóvel rural ou urbano, que a área não excedesse a 25 (vinte e cinco) hectares e, que além de residir na terra, a tenha tornado produtiva.

Já na Constituição da República de 1988, observamos que, apesar de manter a propriedade como uma garantia individual, em seu inciso XXIII, trouxe uma novidade, ao dizer que “a propriedade atenderá a sua função social”.

Contudo, no que se refere a Constituição vigente, o maior avanço nela contido, foi finalmente buscar explicar com maior exatidão o que seria a função social da propriedade, que antes era vaga, o que analisaremos no capítulo correspondente.

Também analisar-se-á a Lei 10.406/02, que institui o Código Civil vigente, onde também atendeu ao chamado da função social da propriedade estabelecendo novos parâmetros para este.

2.3 Conceito, Elementos Constitutivos e Objeto do Direito de Propriedade

A fim de conceituar o direito de propriedade, é necessário entendermos o sentido da etimologia da palavra, e assim leciona Diniz (2008, p. 217):

Para uns o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria, numa acepção ampla, toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo. Outros entendem que o termo “propriedade” é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo à ideia de *domus*, casa, em que o senhor da casa se denomina *dominus*. [...] Apesar da distinção que há entre esses dois termos, emprega-se, comumente, tanto o vocábulo “propriedade” como “domínio” para designar a mesma coisa, uma vez que entre eles não há diferença de conteúdo. Outrossim, o nosso Código Civil de 1916, em vários casos, empregou diferentemente essas palavras, o mesmo não fazendo o Código Civil vigente, que preferiu o termo propriedade. (DINIZ, 2008, p. 217)

A propriedade encontra-se no rol dos direitos reais, sendo um de seus pontos mais amplos e complexos, com diversas vertentes e entendimentos. Além disso, apesar de ser um direito garantido tanto pela Constituição vigente, quanto por nosso Código Civil, nenhum desses dispositivos forneceu uma definição sedimentada, cabendo esse papel à doutrina pertinente.

Aduz Rizzardo (2007, p. 149): “É a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição. Ou seja, à pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la”.

Ao analisarmos as disposições disponíveis na doutrina, bem como o amparo legal fornecido pela Constituição Federal (1988) e pelo Código Civil (2002), observo ser o direito de propriedade nada mais que um direito pertencente tanto a pessoa física quanto jurídica de usar, gozar ou dispor de um bem, sendo este corpóreo ou

incorpóreo, e ainda, caso alguém detenha esse bem erroneamente, cabe ao proprietário reivindicá-lo.

A propriedade possui caráter absoluto pois é oponível a todos, e a isso se dá o nome de efeito *erga omnes*, onde o indivíduo que a exerce, o faz da forma que bem entender, observando apenas os limites legais.

A propriedade tem caráter perpétuo, tendo duração ilimitada e, sobre isso acentua Diniz (2008, p. 256) que:

“[...] não significa que um bem deve pertencer sempre ao mesmo titular [...]. Compreendeu a sua perpetuidade a possibilidade de sua transmissão, que é até um dos meios de tornar durável a propriedade, por um lapso de tempo indefinido [...]”. (DINIZ, 2008, p. 256).

Os elementos constitutivos da propriedade estão contidos no artigo 1228 do Código Civil (2002), que diz: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

No direito de propriedade, usar a coisa seria o mesmo que servir-se dela, podendo ser direta ou indiretamente, de acordo com o fim econômico pretendido. Já o direito de gozar da coisa significa obter os frutos. O proprietário pode ainda, dispor da coisa, ou abandonando-a ou destruindo-a.

Sobre o tema, preceitua Farias (2007, p. 198):

A disposição material da coisa é percebida por atos tais como a destruição do bem ou o seu abandono. [...].

A outro turno, a disposição jurídica da propriedade poder ser de caráter total ou parcial. Total, quando o proprietário praticar ato de alienação, importando em mutação subjetiva do direito real; a alienação ser onerosa (venda) ou gratuita (doação). Nos dois casos, o adquirente sucederá o alienante em todas as faculdades do domínio.

Já a disposição parcial é percebida no instante em que são instituídos ônus reais sobre o bem. O proprietário dispõe parcialmente da coisa, quando institui um gravame sobre ela, tal como o usufruto ou a hipoteca. (FARIAS, 2007, p. 198).

Já o último direito, de reivindicar a coisa, é o poder do proprietário de através de uma ação, obter o bem de quem o detenha injustamente. A ação a ser proposta seria uma Ação Reivindicatória, retirando do possuidor de má-fé a posse da coisa.

É objeto do direito de propriedade toda coisa que não seja vedada em lei, envolvendo de modo geral bens corpóreos, sejam eles imóveis, móveis e semoventes. Ainda, os bens incorpóreos, contidos no artigo 5º, inciso XXVII e inciso XXIX, da Constituição Federal (1988), também são objeto do direito de propriedade, sendo propriedades literárias, artísticas e científicas.

2.4 A Função Social da Propriedade

A função social da propriedade é um princípio imprescindível ao exercício da propriedade, o qual está elencando em nossa Carta Magna, em seu artigo 5º, inciso XXIII, que traz: “a propriedade atenderá a sua função social. ”

Além do que traz nossa Constituição, também devemos nos ater ao contido no §1º do artigo 1228 do Código Civil (2002) vigente:

Art. 1228. [...]

§ 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.

A ideia de função social nos leva ao entendimento literal da palavra, como o dever de cumprir algo, desempenhar determinada funcionalidade visando determinado fim em consonância com o ordenamento jurídico vigente.

Assevera Diniz (2008, p. 320): “[...] a função social da propriedade a vincula não só à produtividade do bem, como também aos reclamos da justiça social, visto que deve ser exercida em prol da coletividade. ”

Nesse interim, pode-se compreender que a função social da propriedade deve sempre observar o interesse da coletividade quando este estiver oposto ao interesse particular.

Por mais que tratemos de uma propriedade privada, esta deve observar a coletividade, evitando prejudicar ou causar danos a terceiros. Tal princípio visa, em suma, coibir o uso abusivo da propriedade, estando atrelado a proteção do bem

comum da sociedade, como a fauna e a flora, o patrimônio artístico e histórico, contribuindo para o desenvolvimento sustentável das gerações do planeta Terra.

2.5 As Espécies de Propriedade

A partir daqui, trataremos de quatro modalidades principais do direito de propriedade, que são as seguintes: propriedade resolúvel, propriedade restrita, propriedade perpétua e propriedade plena.

A propriedade plena é de simples entendimento pelo fato de que, aquele que a possui, tem liberdade para usar, gozar e dispor do bem, de modo absoluto, exclusivo e perpétuo, seguindo o disposto na legislação, tendo poder reivindicatório quanto a terceiros.

O caráter de plenitude da propriedade pode ser perdido e o será quando esta for gravada com o ônus do usufruto por exemplo, ou até mesmo da hipoteca. Nesse caso, o proprietário perde o direito pleno de uso e de disposição sobre a coisa de forma abrangente. Temos aqui uma propriedade exercida de forma limitada ou restrita.

Em relação a chamada propriedade perpétua, acentua Rizzardo (2007, p. 269):

Diz-se perpétua a propriedade se perdura enquanto for da vontade de seu titular. Não se condicionou sua duração a determinado período. Considera-se a mesma irrevogável, por ausente qualquer cláusula autorizando a revogação, como da retrovenda (art. 505 do Código Civil atual e art. 1.140 do anterior) [...]. (RIZZARDO, p. 2007, p. 269).

Já a propriedade resolúvel é a chamada propriedade revogável, podendo conter no título de sua constituição, em sua natureza ou pela vontade das partes a condição que lhe estabelece sua resolução ou revogação, observando o disposto nos artigos 1359 e 1360 do Código Civil (2002).

2.6 Formas de Aquisição e Perda da Propriedade Imóvel

A propriedade imóvel é um direito que precisa ser adquirido pelo indivíduo, e analisaremos as formas de aquisição da propriedade.

O entendimento firmado pela doutrina é que a propriedade possui dois elementos primordiais, sendo o modo de aquisição e o título da aquisição. O título da

aquisição gera a obrigação da coisa ser transmitida e, o modo de aquisição da propriedade é a forma como a coisa será transmitida ao proprietário, como ocorrerá a tradição.

Quanto a forma da aquisição da propriedade, se origina de duas formas: forma derivada e originária.

A forma originária de aquisição da propriedade ocorre quando o próprio indivíduo, sem que o bem lhe tenha sido transmitido por outrem, o faz seu bem, sem que haja contato com o domínio anterior.

Sobre o tema, menciona Rizzardo (2008, p. 265): “O adquirente torna sua a coisa, passando a exercer o domínio sobre ela sem que de outra pessoa tenha havido transmissão. ”

Com relação a forma derivada de aquisição, tem-se a ocorrência da transmissão do domínio da coisa, seja *causa mortis* ou *inter vivos* entre duas pessoas representadas pelo antigo titular e pelo novo titular da coisa.

A transmissão da propriedade também divide-se em duas modalidades, sendo elas: a título singular ou a título universal. Para melhor entendimento, vejamos o que Gomes (2007, p. 167) diz sobre o assunto:

Na aquisição a título universal o adquirente sucede em todos os direitos reais e processuais do transmitente, e nas obrigações dele para com terceiros, visto que o sucessor continua a pessoa de quem o adquirente recebe a coisa; na aquisição a título singular, o adquirente sucede nos direitos, mas não se torna responsável pelas obrigações pessoais contraídas pelo alienante. (GOMES, 2007, p. 167).

O Código Civil dispõe em seus artigos espaços as formas de aquisição da propriedade imóvel, sendo pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis, pelas modalidades da usucapião, pela acessão ou pelo direito hereditário.

O registro no Cartório de Registro de Imóveis é uma forma de aquisição de propriedade a qual analisaremos a frente. Por ora, nos atentaremos as demais modalidades.

A usucapião, segundo Farias (2007, p. 359): “[...] é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”.

As espécies de usucapião estão elencadas em nosso Código Civil (2002). A primeira é a usucapião extraordinária presente no artigo 1238 do Código Civil (2002). Já a usucapião ordinária está presente no artigo 1242 do Código Civil (2002). Temos também a usucapião especial urbana, que encontra amparo legal além do artigo 1240 do Código Civil (2002), também no artigo 183, §§ 1º a 3º da Constituição Federal (1988). Por fim, temos a usucapião *pro labore* ou usucapião rural, que tem sua previsão legal no artigo 191 da Constituição Federal (1988).

Além das modalidades de usucapião, a acessão também é uma modalidade de aquisição da propriedade, a qual leciona Farias (2007, p. 315): “Acessão é o modo originário aquisitivo da propriedade em razão do qual o proprietário de um bem passa a adquirir a titularidade de tudo que a ele se adere”.

Por fim, a aquisição hereditária é aquela que se adquire por um direito hereditário, quando aberta a sucessão de legítima.

Ocorre a perda da propriedade imóvel quando o bem é afastado do patrimônio do indivíduo. Analisaremos as formas com que tal ocorrência será possível. Sobre o tema, leciona Diniz (1992, p. 213):

“Dado o caráter da perpetuidade do domínio, este remanescerá na pessoa de seu titular ou de seus sucessores *causa mortis* de modo indefinido ou até que por um meio legal seja afastado do seu patrimônio. ” (DINIZ, 1992, p. 213).

Nosso Código Civil (2002) traz um rol das formas de perda da propriedade imóvel, mais propriamente em seu artigo 1275, dizendo que a propriedade pode ser perdida pela alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa ou desapropriação.

A alienação nada mais é do que um negócio jurídico onde o proprietário transfere para outrem o seu direito de propriedade sobre a coisa, seja gratuitamente pela doação ou onerosamente pela venda, dação ou permuta. Sobre a alienação, leciona Diniz (1992, p. 241): “É uma forma de extinção subjetiva do domínio, em que o titular desse direito, por vontade própria, transmite a outrem seu direito sobre a coisa. É a transmissão de um direito de um patrimônio a outro.”

A modalidade da renúncia, o proprietário renuncia de forma expressa o bem. É comum a ocorrência em situação de herança, quando o herdeiro renuncia sua quota parte.

Ocorre também, por ato unilateral de vontade, o abandono do bem quando o titular por não mais querer ser dono da coisa, se desfaz dela.

Ainda, o perecimento da coisa também é possível, e extingue a propriedade. Esclarece Rizzardo (2007, p. 315): “[...] há necessariamente a perda da propriedade, pois se a coisa objeto da propriedade perece, não sobrevive o direito que autoriza a propriedade”.

Por fim, tem-se a desapropriação, importante meio pelo qual o poder público age, através de procedimento estabelecido em lei, complexo e programático, onde com fundamento no interesse social ou na utilidade pública, desapropria o titular de seu imóvel mediante justa indenização.

3 DO REGISTRO DE IMÓVEIS

3.1 Evolução Histórica do Registro de Imóveis no Brasil

Conforme amplamente discutido anteriormente, à época do descobrimento do Brasil, o sistema implementado por Portugal foi o sistema das sesmarias. Logo em seguida, mais propriamente com o advento da Lei 1318/1854, aqueles que possuíam o domínio da terra foram obrigados a registrá-las junto a Paróquia Católica, ficando tal registro conhecido como “Registro do Vigário”, com a finalidade de legitimar as posses provando sua veracidade e possibilitando uma futura usucapião.

É o que explica Carvalho (1998, p. 187):

Quando o Brasil foi descoberto, o Rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário da posse. Investindo desse senhorio, o descobridor, por meio de doações, feitas em cartas de sesmarias, primeiro pelos donatários das capitâneas, depois pelos governadores e capitães-generais, começou a destacar do domínio público os tratos de terras que viriam a constituir o domínio privado. (CARVALHO, 1998, p. 187).

Diniz esclarece que o Registro do Vigário (1854):

[...] não operava a transferência da propriedade, nem era forma aquisitiva de propriedade imóvel, por ter objetivo estatístico, procurando fazer tão-somente um levantamento dos possuidores de terra, qualquer que fosse o título de sua propriedade [...].

Contudo, o marco do início do sistema registral de imóveis no Brasil remete a edição da Lei 1237 de 1864, criando o Registro Geral, onde deveria constar os direitos reais imobiliários de todos.

Antes a tradição era o modo de transferência do bem, passando agora com a edição dessa lei, a transferência ser definitivamente firmada com a transcrição da transmissão. Essa transcrição possibilitou uma das maiores facilidades do registro imobiliário, qual seja, a publicidade, estando disponível a conferência de todos, incluindo dados da transmissão, mas também dos gravames de ônus reais sobre os imóveis.

Sobre o tema, Carvalho (1998, p. 267) sintetiza:

Após um quartel de século, a Lei nº 1.237, de 1864, foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu Regulamento, Decreto nº 370, ambos de 1890, que, mantendo o nome de Registro Geral, consagraram a especialização das hipotecas legais, mas deixaram em aberto as falhas concernentes às transmissões *causa mortis* e os atos judiciais. Ao lado dessas falhas, persistiu o princípio segundo o qual o registro não induz prova do domínio, de sorte que, no essencial, perdurou o sistema da Lei Imperial até o advento do Código Civil: a) necessidade da transcrição para a transferência de domínio ou constituição de ônus real; b) desvalia da transcrição para a prova de domínio. (CARVALHO, 1998, p. 267).

O Código Civil de 1916, diante de tal avanço, fez a alteração do nome de Registro Geral para Registro de Imóveis. Por sua vez, manteve a necessidade da transcrição para que houvesse a efetiva transferência da propriedade, acrescentando apenas que essa transcrição quando feita, agregava ao domínio presunção de veracidade, fazendo com que o titular não necessitasse mais provar seu direito sobre a coisa.

O marco na história do Registro de Imóveis é a Lei 6015/73, Lei dos Registros Públicos, a qual está em vigência até os presentes dias, sendo inovadora ao pé que realizou a substituição das transcrições pelo sistema de matrículas. Assim, cada imóvel registrado passou a ter sua matrícula única e separada, constando ali a “vida” do imóvel, todas as transações jurídicas vividas por ele e os proprietários daquele bem, através dos atos de registro e averbações realizados.

Sobre a Lei 6015/73, Azevedo (1976, p. 168) esclarece:

Assinale-se que a reforma da lei vigente foi recebida favoravelmente pelos incumbidos do Registro. Em realidade, simplificaram-se seus trâmites e aboliram-se formalidades inúteis. A substituição permitida dos livros pelo

sistema de fichas dispensou o manuseio em livros de penosa escrituração. Permitiu-se a microfilmagem dos documentos e a fide cópia das certidões, facilitando, sobretudo, as tarefas. Por outro lado, a mecanização, através do processamento dos dados e demais aperfeiçoamentos técnicos, vai imprimir certeza e segurança aos atos. (AZEVEDO, 1976, p. 168).

Quanto a parte formal do direito registral, bem como seus detalhamentos, estão contidos em legislação especial e doutrinária, sendo o Código Civil atual apenas base para o direito registral material vigente.

3.2 A Publicidade Inerente ao Registro de Imóveis

Um dos maiores avanços quanto ao serviço registral de imóveis foi a publicidade conferida aos negócios jurídicos que envolvam transferências de bens imóveis. Tal importância é incontestável, podendo todas as informações relativas ao imóvel serem consultadas antes ou depois da realização de um negócio, conferindo-lhe segurança.

O princípio da publicidade é previsto em nossa Carta Magna (1988), em seu artigo 5º, inciso XXXIII:

Todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

Como o direito de propriedade trata-se de um direito *erga omnes*, que possui efeitos não apenas entre os contratantes, mas em relação a todos, a divulgação dos direitos reais relativos ao bem é fundamental, de forma com que os efeitos sejam reconhecidos perante todos.

O sistema registral pode conferir segurança jurídica ao negócio a medida que fornece informações relativas ao proprietário, a ônus reais sobre o bem, ao credor que tenha recebido o bem em garantia, a quantas e quais hipotecas gravam o imóvel ou até mesmo a constrição judicial do bem.

Para que haja um negócio jurídico imobiliário eficaz, as partes devem ter ciência da situação em que o imóvel se encontra. Sendo assim, a falta de publicidade dos atos prejudica a realização desses negócios e a circulação de riquezas no mercado de imóveis.

Sobre o tema, Balbino Filho ensina que (2007, p. 413): “A publicidade é a alma dos registros públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo o que lhe interessa a respeito de determinados atos”.

Os três aspectos contidos na publicidade do registro dizem que o registro é público, pois é função essencial do Estado, pois toda população tem acesso livre aos assentos imobiliários e, já que foi criado para dar segurança aos atos negociais imobiliários, deve ser público.

Já que a publicidade atribuiu veracidade às inscrições imobiliárias, os oficiais de registro de imóveis adquiriram fé pública, ou seja, presunção de veracidade *juris tantum*. Vale lembrar que essa presunção não é absoluta, portanto cabe a retificação de atos que não representem a verdadeira situação do imóvel mediante questionamento na via administrativa ou judicial.

Entende Rizzardo (2007, p. 723) que:

“Pela presunção, que é *juris tantum*, o adquirente será tido como titular do direito registrado, até que o contrário fique demonstrado, em obediência de que se presume pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se registrou”. (RIZZARDO, 2007, p. 723).

O meio mais comum de consulta às inscrições imobiliárias é através das certidões emitidas pelas serventias, as quais são cópias fiéis e autenticadas contendo todo o conteúdo presente na matrícula do imóvel, sendo essa modalidade chamada de publicidade indireta. A publicidade direta, ou seja, o acesso aos livros de registro, ocorrem por decisão judicial ou por fiscalização da corregedoria.

Na Lei 6015/73, o princípio da publicidade é expressamente celebrado no art. 17, segundo o qual: “Qualquer pessoa poderá requerer certidão de registro, sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido”.

3.3 Das Funções Inerentes ao Registro de Imóveis

As bases legislativas para esclarecimentos acerca de suas atribuições estão contidas na Lei 6015/73, em seu Capítulo V, em leis especiais e em provimentos emitidos pelas Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados.

As funções do registro de imóveis se subdividem em duas modalidades, sendo as funções típicas e as funções atípicas.

O artigo 1245 do Código Civil (2002) traz a transferência de propriedade *inter vivos*, sendo função típica do registro de imóveis. Vejamos:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

A função típica inerente ao registro de imóveis, é justamente a transferência ou aquisição da propriedade, através do registro do título aquisitivo, o qual possui presunção de domínio pelo titular sobre o bem.

Sendo assim, para que ocorra a efetiva transferência de propriedade o bem, é necessário que o registro dessa transferência seja realizado, para que não seja presumido como titular o proprietário anteriormente registrado constante na matrícula do imóvel.

O registro de imóveis também possui a função típica de fazer prova de domínio da propriedade, e tal função consta positivada no artigo 1246 do Código Civil, trazendo eficácia desde a apresentação do título.

Sobre esse tema, Bevilacqua *apud* Balbino Filho (2007, p. 582) traz:

O registro de imóveis, porém, não se limita a dar publicidade aos atos jurídicos referentes às mutações da propriedade. A constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em geral, devem refletir-se nesse registro, a fim de que se dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam ou destroem. (BEVILAQUA, 2007, p. 582).

Vale ressaltar que tal presunção não é absoluta, mas relativa, podendo ser questionada mediante apresentação de prova contrária demonstrando irregularidade no assento.

Em relação às funções atípicas no registro de imóveis, temos a garantia de autenticidade do título, a segurança jurídica e a eficácia *erga omnes*, assegurando o direito de propriedade do indivíduo.

4 PRINCIPAIS PRINCÍPIOS REGISTRAIS

A fim de nortear o sistema registral de imóveis, deve-se observar os princípios legais estabelecidos, principalmente o oficial registrador, visando dar a segurança necessária aos negócios jurídicos imobiliários.

Sobre o tema, Melo (2004) leciona:

Princípio [...] é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente para definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a inteligência das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo. (MELO, 2004).

4.1 Princípio da Publicidade, Presunção de Veracidade e Fé Pública

Os três princípios aqui elencados foram amplamente tratados no capítulo passando, sendo passíveis de breves considerações.

Sobre o princípio da publicidade, vale lembrar que é um dos mais importantes no sistema registral de imóveis, sendo inerente a este. Em relação a ele, Rizzardo (2007, p. 843) defende que: “Toda a pessoa interessada pode ter acesso aos registros imobiliários, com a finalidade de possibilitar o conhecimento da real situação do imóvel”.

Tal princípio encontra-se intimamente ligado aos próximos dois, também tratados anteriormente. Cabe ressaltar que o registro de imóveis é realizado por indivíduos dotados de fé pública, os quais são funcionários do Estado, designados para tanto.

Nesse sentido, Carvalho (1998, p. 411) afirma: “A presunção significa que a sinalização feita pelo registro, seja da aquisição, seja do cancelamento, prevalece pró e contra quem for por ela atingido, enquanto não for produzida prova contrária”.

Já a fé pública reveste o ato produzido na serventia, e este adquire presunção de veracidade e legitimidade, pois a fé pública lhes são inerentes.

Sobre o tema, Rizzardo (2007, p. 846) leciona:

Igualmente o princípio da fé pública assume importância, embora não capitulado na lei civil. Protege-se com ele o terceiro adquirente de boa-fé. Mesmo assim, o terceiro de boa-fé, adquirente de um imóvel de quem não era proprietário, não tem direitos sobre ele, salvaguardando-se apenas os direitos indenizatórios.

A fé pública é atrelada também a presunção não apenas da veracidade do ato, mas que ele foi praticado em observância as solenidades e requisitos previstos em lei.

4.2 Princípio da Continuidade

Consta na Lei 6015/73, em relação a esse princípio, nos seus artigos 195 e 237 o seguinte:

Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

O princípio da continuidade nada mais é do que a ordem cronológica sendo respeitada nos registros imobiliários daquele imóvel, fazendo com que não ocorra ruptura na corrente registrária.

Ou seja, para que se registre ou averbe determinado título, deve-se primeiro estar registrado ou averbado o título que lhe antecede do qual é dependente.

Para que o indivíduo realize o registro da transação imobiliária efetuada, deve primeiramente constar na matrícula como proprietário do imóvel, respeitando os atos em cadeia.

Acerca da continuidade do registro de imóveis assevera Diniz (2008, p. 358):

Nenhum assento registral poderá ser, portanto, efetuado sem a prévia menção ao título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões. (DINIZ, 2008, p. 358)

Vale ressaltar que tal princípio também diz respeito às informações relativas aos titulares dos imóveis, necessitando sempre que se mantenha atualizada sua situação, como por exemplo, o estado civil de cada um.

4.3 Princípio da Especialidade

Sobre esse princípio, a Lei 6015/73 traz em seu artigo 225 o que segue:

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

O princípio da especialidade diz respeito a individualização daquele imóvel inscrito e, tal individualização ocorre justamente pela caracterização daquele imóvel com suas particularidades, as quais dizem respeito a sua localização, confrontações, cadastro municipal se urbano, CCIR se rural, entre outras características pertinentes.

Sobre o tema, leciona Carvalho (1998, p. 327):

O princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. Esse princípio, consubstancialmente ao registro, desdobra-se o seu significado para abranger a individualização obrigatória de: a) todo imóvel que seja objeto de direito real, a começar pelo de propriedade, pois a inscrição não pode versar sobre todo o patrimônio ou sobre um número indefinido de imóveis; b) toda dívida que seja garantida por um direito real, pois a quantia não pode ser indefinida, mas certa, expressa em moeda nacional. (CARVALHO, 1998, p. 327).

Tal princípio oferece segurança as transações imobiliárias, pois um novo registro só será efetuado se o registro que o precedeu estiver em concordância de informações e perfeitamente atualizado.

5 DA SEGURANÇA JURÍDICA EFETIVADA PELO SISTEMA REGISTRAL DE IMÓVEIS AO DIREITO DE PROPRIEDADE

O Registro de Imóveis possui importante função garantidora do direito de propriedade e isso se torna ainda mais evidente após a análise de toda sua evolução história e a forma que é administrado atualmente.

Passaremos a análise da segurança jurídica fornecida pelo Registro de Imóveis aos atos imobiliários, os quais tem grande valor econômico na movimentação do mercado imobiliário brasileiro, bem como cumpre a função social inerente a propriedade.

A Lei de Registros Públicas amplamente utilizada neste trabalho, traz em seu artigo 1º a intencionalidade de fomentar os negócios jurídico-imobiliários com o princípio da segurança, dizendo que as serventias extrajudiciais de imóveis são estabelecidas pela legislação privada para dar “autenticidade, segurança, e eficácia aos atos jurídicos”.

Ao formalizarmos a propriedade a um titular, essa formalização em forma de registro não atende somente o importante princípio da publicidade, mas atende também sua função social, tudo isso favorecido pela segurança jurídica do próprio ato.

A função social da propriedade diz respeito ao exercício da posse pelo titular, contudo para que essa posse seja válida ao proprietário e a terceiros, é necessário que seja feita sua regularização formal. Sendo assim, o sistema registral de imóveis deve abarcar imóveis tanto regulares, dando-lhes segurança jurídica, como abarcar imóveis irregulares, tornando viável sua regularização e aptos para o mercado imobiliário brasileiro.

A grande problemática por trás da falta de regularização dos imóveis é a falta de segurança jurídica dos negócios a eles ligados, fazendo com que o mercado

imobiliário brasileiro perca credibilidade e tais imóveis fiquem à margem de regularização e melhoria de negociação e investimento.

Importante porta de entrada para a regulação desses imóveis é a mesma porta de entrada para todos os benefícios atingíveis na vida: o conhecimento. Com a análise de todo material trazido, evidencia-se a intenção do Estado em fornecer ao proprietário meios para sua subsistência, que inclui sua moradia digna, o que em contrapartida torna o Estado mais respeitável ao ter cidadãos perfeitamente protegidos em suas residências, aptos a realizarem negócios imobiliários e economicamente rentáveis, como a agricultura e pecuária em sua propriedade privada.

Ao tratarmos de um imóvel irregular, vemos contratos de alienação denominados de “contratos de gaveta”, sem nenhuma formalidade. Ora, tais transferências não estão cobertas pelo manto da segurança jurídica, pois não atendem ao requisito legal do registro daquele imóvel, respeitando os princípios inerentes a este.

Nisso, temos afetada a função social da propriedade, que é atendida quando a propriedade proporciona desenvolvimento sustentável e bem-estar social a toda coletividade. Um imóvel em situação irregular está impedido de relações comerciais plenas, estando indisponível a elas, afetando sua função social e o crescimento econômico do mercado imobiliário brasileiro.

Importante passo no sentido da regularização é a Lei 13.465/2017, que trata da regulação fundiária urbana, objetivando atingir a função social da propriedade através do registro da Certidão de Regularização Fundiária no Registro de Imóveis da comarca do imóvel correspondente.

O desenvolvimento econômico está intimamente ligado ao registro de imóveis, simplesmente pelo fato da segurança que os negócios imobiliários receberem ao passarem pelos efetivos atos registrais.

Comarcas com imóveis regularizados, que possuam organização e eficiência em suas Serventias, conferem segurança jurídica a investidores, entidades custodiantes, corretores de imóveis e, até mesmo meros proprietários interessados em melhor qualidade de vida.

A segurança jurídica do registro de imóveis fornece veracidade, autenticidade e publicidade aos atos praticados, evitando fraudes e conflitos severos. Isso corrobora para um sistema jurídico que trata de direitos reais um ambiente mais protegido e seguro, livre de confusões patrimoniais e irregularidades legais.

Desta feita, o registro de imóveis é indispensável a uma sociedade que se preocupa com seus cidadãos, pois somente através de um sistema bem articulado, a segurança jurídica terá espaço para atender a um mercado imobiliário promissor.

6 CONCLUSÃO

Torna-se clara a evolução do Registro de Imóveis no Brasil e no mundo. Desde o primeiro sistema implementado, qual seja, das sesmarias, importantes avanços aconteceram, com a principal finalidade de tornar o proprietário titular de direitos reais sobre a coisa.

Toda essa evolução vivida chegou ao momento atual almejando a segurança. Como atender a função social da propriedade e ao avanço do mercado imobiliário sem segurança jurídica nos atos praticados?

A segurança jurídica fornecida pelo Registro de Imóveis cumpre esse papel. Tornar o proprietário detentor de direitos não apenas para si, mas principalmente oponível a todos.

A realidade é que, essa segurança jurídica alcançada não atingiu seu completo fim. Talvez sim, sua finalidade, mas não seu final irreduzível. Ainda há diversos proprietários e diversas propriedades que precisam ser abraçadas pelos tentáculos da segurança jurídica efetivada pelo sistema registral de imóveis.

O Estado garantidor deve incentivar tais políticas públicas, fomentar auxílio jurídico a população, a fim de fornecer regularização às suas propriedades.

Um Estado que assim o faz é um Estado forte, com um mercado imobiliário estável, que possui credibilidade frente a investimentos. Simples cidadãos terão um leque a sua frente, com a possibilidade de negociar seus bens, adquirindo outros e multiplicando seus investimentos.

Esse é um dos grandes futuros da economia brasileira, um campo fértil para investimentos imobiliários que começou com o incentivo a pequenos proprietários a regularizarem suas terras a fim de atingir a função social da propriedade, viabilizando o fomento e crescimento econômico da nação.

O Registro de Imóveis é não apenas o resultado de anos de colonizações, doações e alienações, mas é a resposta para o fortalecimento da economia de um Estado, o qual precisa de segurança e proteção aos atos e negócios jurídicos realizados por seus cidadãos.

7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, José Carlos Moreira. Direito Romano, Volume 1, 3ª Edição, Editora Forense, Rio de Janeiro, 1971, p. 316.

ALVIM, Arruda. A função social dos contratos no novo Código Civil. Revista dos Tribunais, São Paulo, v.92, n.815, p. 11-31, set. 2003. Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/35943>. Acesso em: 06 set. 2022.

AZEVEDO, José Mário Junqueira de. **Do Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1976.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis**: doutrina, prática e jurisprudência. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. 739 p.

BEVILACQUA, Clóvis. Direito das Coisas, v. 1., Rio de Janeiro: Editora Forense, 1956.
BLANC, Priscila Ferreira. Plano Diretor Urbano e Função Social da propriedade. 1ª ed. Curitiba: Juruá Editora, 2004.

BOUZON, Emanuel. O Código de Hammurabi. Introdução, tradução do texto cuneiforme e comentários. 1992.

BRASIL. [Constituição (1967)]. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1967**. [S. l.: s. n.], 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm. Acesso em: 28 set. 2022.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. [S. l.: s. n.], 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 28 set. 2022.

BRASIL. Constituição (1824). Lex: Constituição Política do Império do Brasil, de 25 de março de 1824. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm. Acesso em: 25 set. 2022.

BRASIL. Constituição (1934) Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 1934. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao34.htm>. Acesso em: 27 set. 2022.

BRASIL. Constituição (1934). Lex: Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 27 set. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Código Civil de 2002**, Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 1318, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. **Registro do Vigário**, Rio de Janeiro, 30 jan. 1854. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm. Acesso em: 28 set. 2022.

BRASIL. Lei nº 3071, de 1 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Código Civil de 1916**, Rio de Janeiro, 1 jan. 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 28 set. 2022.

BRASIL. Lei nº 4504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Estatuto da Terra**, Brasília, 30 nov. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 27 set. 2022.

BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Lei de Registros Públicos**, [S. l.], 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 29 set. 2022.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 10, de 9 de novembro de 1964**. Altera os artigos 5º, 15, 29, 141, 147 e 156 da Constituição Federal. Brasília, 9 nov. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc10-64.htm#:~:text=%C3%89%20garantido%20o%20direito%20de,147. Acesso em: 27 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 1237, de 27 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. [S. l.], 27 set. 1864. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 27 set. 1864.

BRASIL. **Lei nº 2437, de 7 de março de 1955**. Dá nova redação a dispositivos do Código Civil. Rio de Janeiro, 7 mar. 1955. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l2437.htm. Acesso em: 27 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. [S. l.], 10 dez. 1981. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6969.htm. Acesso em: 28 set. 2022.

CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015/73. Rio de Janeiro: Forense, 1998. 523 p.

COSTA, José Rubens. Síntese Histórica da Propriedade Imóvel. Revista Forense. Rio de Janeiro, v. 259. Editora Forense, Biblioteca Forense Digital 2.0. 1977.

CRETELLA JUNIOR, José. Curso de Direito Romano, 4ª Edição, Editora Forense, Rio de Janeiro, 1970, p. 151.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4**: direito das coisas. 23. ed. rev., atual. e ampl. de acordo com a reforma do CPC e com o Projeto de Lei n. 276/2007. São Paulo: Saraiva, 2008. 636 p.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992. 537 p.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. 699 p.

FUSTEL DE COULANGES, Numa-Denys. A Cidade Antiga. Trad. Fernando de Aguiar. São Paulo: Editora Martins Fontes, 2004.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2007. 496 p.

GONÇALVES, Luiz da Cunha. Tratado Direito Civil, 2 ed., v. 11. São Paulo: Max Limonad, 1955.

GROSSI, Paolo. História da propriedade e outros ensaios. Trad. Luiz Ernani Fritoli. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2006.

HERMANN, Claude *et al.* **O Código de Hammurabi**. 1. ed. São Paulo: Lafonte, 2021. 192 p. ISBN 6558700395. Laemmert, 1865.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves considerações sobre registro de imóveis**. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>. Acesso em: 29, set. 2022.

MONTEIRO FILHO, Ralphe Waldo de Barros. Função Social. Propriedade e as Modalidades Sociais de Usucapião *in* Revista Autônoma de Direito Privado nº 2. Arruda Alvim e Angélica Arruda Alvim (Coord.). Curitiba: Editora Juruá: Jan./Mar. 2007.

MORAES, José Diniz. A Função Social da Propriedade e a Constituição Federal de 1988. São Paulo: Malheiros Editores, 1999.

NEVES, Erivaldo Fagundes. Sesmarias em Portugal e no Brasil. Revista Politéia: História e Sociedade, v. 1, Vitória da Conquista: Departamento de História da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, 2001.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Direito das Coisas, Atualizado conforme o Código Civil 2002. Atual. por Ricardo Rodrigues Gama, 1 ed., Campinas: Russell, 2003.

PIO XI, Carta Encíclica do Quadragésimo Ano, 15.05.1931. Disponível em: http://www.vatican.va/holy_father/pius_xi/encyclicals/documents/hf_pxi_enc_19310515_quadragesimo-anno_po.html. Acesso em 06-09-2022.

PIPES, Richard. **Propriedade e Liberdade**. Rio de Janeiro: Record, 2001. 392 p. ISBN 8501058068.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2007. 1.178 p.

TEIXEIRA DE FREITAS. Augusto. Consolidação das Leis Civis. 2. ed. Rio de Janeiro:
VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: Direitos Reais. 22. ed. rev. e atual. São Paulo:
Atlas, 2022. 624 p. v. 4. ISBN 655977239X.