

Dani lle Dornelles¹
Bárbara Michele Morais Kunde²

O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZA O DA FUN O SOCIAL DA PROPRIEDADE

A propriedade   um instituto de extrema importância para o sistema jurídico mundial, e, sobremaneira, brasileiro. Até se atingir a concep o moderna de propriedade privada, sofreu influências das histórias dos vários povos, desde a antiguidade, sendo decorrência direta da organiza o política.

O direito de propriedade teve sua forma o iniciada durante o Império Romano, quando coube ao Direito Romano delinear os primeiros traços relativos   existência do direito de propriedade. Ao descrever a evolu o do direito de propriedade durante esse período, Pezzella (1998, p. 123-124) destaca que ao tentar entender a forma como os romanos visualizavam o direito de propriedade, vislumbra-se que o Direito Romano sequer possuía um conceito abstrato ou mesmo uma defini o de propriedade. Sem embargo, não   muito clara nas fontes a forma de propriedade comum na primitiva Roma. Segundo algumas fontes, a partir da Lei das XII Tábuas criaram-se mecanismos de defesa do direito de propriedade, sendo o domínio sobre a terra de forma absoluta.

No sistema feudal surgem as figuras do possuidor e do proprietário de forma diferenciada, a terra pertencia ao senhor, e este concedendo terras, obtinha homens, que lhe deviam presta es, e, conseqentemente, eram seus vassalos. Quando do declínio do feudalismo e o surgimento e fortalecimento da classe burguesa, vislumbra-se a modifica o do sistema de governo para a monarquia, sendo a propriedade de todas as terras transferida ao soberano, que, com o intuito de incrementar o erário, passa a explorá-las através da imposi o de pesados tributos. Diante dos excessos dos monarcas com rela o às propriedades privadas, a rea o ocorrida durante a Revolu o Francesa

¹ Especialista em Direito Notarial e Registral e em Direito e Processo do Trabalho - UNIDERP. Graduada em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC. Integrante do Grupo de Pesquisas "Intersec es Jurídicas entre o Público e o Privado – Constitucionaliza o do Direito Privado", vinculado ao PPGD da UNISC, coordenado pelo Prof. Pós Doutor Jorge Renato dos Reis. *E-mail*: <d.dornelles@hotmail.com>.

² Mestranda em Direito pelo Programa de Pós-Gradua o em Direito – Mestrado e Doutorado da UNISC, bolsista CAPES. Especialista em Direito Ambiental pela Universidade Luterana do Brasil - ULBRA. Graduada em Direito pela Universidade do Vale do Rio do Sinos - UNISINOS. Integrante do Grupo de Pesquisas "Intersec es Jurídicas entre o Público e o Privado – Constitucionaliza o do Direito Privado", vinculado ao PPGD da UNISC, coordenado pelo Prof. Pós Doutor Jorge Renato dos Reis. *E-mail*: <barbarakunde@gmail.com>.

foi a da valorização do individualismo em relação à propriedade. O Código de Napoleão³, como consequência, traça esta concepção extremamente individualista.

Com o passar do tempo, foi necessário entender o direito de propriedade e outros direitos reais sobre bens imóveis, não mais ligados à ideia liberal da Revolução Francesa, que perde força diante do desenvolvimento industrial do século XIX. A partir de então, passa-se a buscar um sentido social de propriedade, com a finalidade de atender às necessidades do ser humano, e embora o proprietário tenha assegurado o exercício de seu direito, passa a ter, também, um conjunto de deveres.

Diante da evolução histórica da propriedade, o ordenamento jurídico brasileiro, atendendo às disposições constitucionais⁴, resguarda a garantia constitucional do direito de propriedade, mas com a condição de atender à função social, ou seja, sendo a propriedade uma forma de a pessoa humana solver anseios e suprir necessidades, a execução destes terá como limitação os interesses da coletividade. A propriedade e a função social se completam, compatibilizando-se perfeitamente com os princípios de um Estado Democrático de Direito.

Ao se examinar a função social da propriedade, deve-se partir do entendimento de Duguit, descrito na obra de Falcão (1995, p.208), que afirma que o proprietário, é o possuidor de uma riqueza que tem uma função social a cumprir, e enquanto cumpre essa missão, seus atos de propriedade estão protegidos. Caso não a cumpra, ou deixe arruinar sua casa, a intervenção dos governantes é legítima para obrigar-lhe a satisfazer a função social de proprietário, que consiste em assegurar o emprego das riquezas conforme seu destino. Ainda, pertinente citar Godoy (1998, p. 29), que define a propriedade privada como um direito individual e funcionalizado, isto é, que tem presente uma função social. O autor apresenta um conceito não absoluto de propriedade pela função social que lhe é inerente, sendo essa forma, adotada em grande parte dos países, como conceito de propriedade juridicamente correto. Já Iecionava Grau (1979, p.21), regulando a

³ Artigo 544 – “ a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas de modo absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos”.

⁴ Sarlet (2009, p. 70), menciona que os direitos fundamentais são em verdade a concretização do princípio fundamental da dignidade da pessoa humana. Tal princípio opera como limite dos limites dos direitos fundamentais, sendo o princípio reitor do sistema de direitos fundamentais, que dá sentido e fundamenta os direitos fundamentais, e sempre estará incluído naquela parte que compõe o núcleo essencial de cada direito fundamental. Sarmento (2006, p. 85 - 86), diz que o princípio fundamental da dignidade da pessoa humana vem representando o “epicentro axiológico da constituição, irradiando efeitos sobre todo o ordenamento jurídico e balizando não apenas os atos estatais, mas também toda a miríade de relações privadas que se desenvolvem no seio da sociedade civil e no mercado”. Reis (2003, p. 778 - 780), descreve “[...] passa-se a proteger a pessoa humana, ocorre o fenômeno da despatrimonialização do direito privado, ou seja, em obediência a sua constitucionalização, há a predominância do princípio da dignidade humana [...]”.

preservação das condições de existência do homem em sociedade, sendo o titular da propriedade obrigado para com a sociedade.

Todos devem fazer com que a propriedade cumpra a função social, disponibilizando-a a toda a coletividade para alcançar a justiça social, pois este é o novo redimensionamento do direito de propriedade, a redefinir o sentido desse direito no Brasil contemporâneo.

Diante desse novo panorama até aqui apresentado acerca do direito de propriedade, qual o papel do Registro de Imóveis atualmente, já que sua essência está justamente na propriedade imobiliária?

O Registrador Santos (2011, p.103), faz um comentário bastante relevante na palestra acerca do Registro de Imóveis no Brasil e a segurança jurídica, do ano de 2011, proferida na cidade de Fortaleza-CE, ao comparar o sistema registral existente na Espanha, afirmando que há um sentimento de espanto positivo, porque nem lá, onde se adota um sistema avançado, há uma inscrição constitucional dos serviços notariais e de registro. E por que tal ocorre no Brasil? No Brasil o serviço notarial de registro está previsto em um artigo específico da Constituição, pois esses serviços são substanciais para assegurar outros direitos fundamentais da pessoa humana. Quando se fala em direitos fundamentais deve-se compreender que o Registro de Imóveis brasileiro, desde suas origens, se constitui em verdadeiro eco de diversos direitos fundamentais, sabendo-se que o direito constitucional contemporâneo tem reconhecido a expansão da eficácia dos direitos fundamentais às relações privadas, e essa tendência, produz efeitos não exclusivamente verticais, mas também horizontais, revelando-se plenamente compatível com a Carta Magna.

Nas palavras de Passarelli (2010, p. 20), o Registro de Imóveis é o longa *manus* da função social da propriedade, e é a ele que cabe, *prima facie*, tomar contato com a realidade do tráfico jurídico real imobiliário, para ser o garantidor de que o imóvel esteja realmente cumprindo sua função social, que está ligada intimamente ao cumprimento do que a lei estabelece como função social. Melo (2013, p.701), acrescenta que a propriedade que o Registro de Imóveis é guardião não é mais a mesma do século passado, hoje além de guardião do direito de propriedade, tem a missão de guardião da função social da propriedade.

Ao encerrar uma palestra no XVII Encontro do Comitê Latino-Americano de Consulta Registral, no estado de Michoacán, no México, Dip (2013, p.487, 490), afirmou que o Registrador “[...], *actuando como guardián jurídico de la propiedad privada y, así, como garante mediato de las libertades concretas del pueblo – inclusive frente al Estado –*

ejerce una función social esencialmente ordenada a la seguridad jurídica [...]” aduziu que, “[...] o Registrador de Imóveis é, pela razão primeiríssima de seu ofício – tal a aferível da própria história da publicidade imobiliária -, um garante direto da propriedade predial particular e, bem por isso, um garante mediato das liberdades concretas do povo [...]”, deve-se reconhecer que sua missão política essencial se remete fundamentalmente à função plenária, ou seja, pessoal e social, do domínio privado.

A responsabilidade social que tem o Registrador de Imóveis há de ser analisada de maneira a propiciar melhores condições sociais, estabelecendo uma relação de garantia para com a sociedade.

Para demonstrar a importância do sistema registral, Scavone Junior (2014, p. 4 - 5), assevera que os direitos reais sobre imóveis são adquiridos após o registro do respectivo título aquisitivo junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente. Em razão da publicidade atribuída pelo registro, o titular de um direito real passa a ter a prerrogativa de opor, a quem quer que seja o seu direito, que recai, assim, sobre toda a coletividade. A publicidade é um corolário necessário, atributo lógico do Registro, mesmo quando este é facultativo e só para o fim de perpetuidade de um documento. É através dessa publicidade registrária que se pode destacar a boa-fé objetiva, pois o Direito Privado moderno impõe, por intermédio da boa-fé objetiva, a efetiva utilização do registro imobiliário não simplesmente como forma jurídica destinada à aquisição de direitos reais, mas como instrumento de proteção do direito de terceiros.

Sem embargo, o Registro de Imóveis é o meio para dar autenticidade, segurança e eficácia aos direitos subjetivos e aos negócios imobiliários, exercendo uma importante função colaboradora com os cidadãos⁵. O cidadão deve poder confiar em que aos seus actos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições jurídicas e relações, praticados ou tomados de acordo com as normas jurídicas vigentes, se ligam os efeitos jurídicos duradouros, previstos e calculados com base nessas mesmas normas.

Brandelli (2014, p.16), reafirma a função do sistema registral imobiliário, quando menciona que Registro de Imóveis tem ao lado da função econômica, uma função social muito grande, pois quando a proteção do direito de propriedade é conferida por um sistema registral adequado, e o registro exerce sua função econômica porquanto facilita a

⁵ Da autenticidade, devemos entender como do documento ou do ato, indica que ele é verdadeiro, exato e está legal, decorre da fé pública dos Oficiais. Já em relação à segurança e eficácia, Campos (1981, p. 35 - 36), observa que traz a indispensável margem de segurança aos intervenientes e também a terceiros, no sentido de que o ato foi praticado com as formalidades legais e que será válido até a ocorrência de ato ou fato contrário que também só poderá surgir em decorrência de lei. No tocante a eficácia, a validade em relação às partes e os resultados vão também atingir terceiros que, embora não integrantes do ato, tenham direta ou indiretamente qualquer interesse na qualidade do resultado.

circulação desse direito e a geração de riquezas, essa proteção permite a convivência social pacífica, assegurando que a propriedade exerça sua função social.

Atualmente, o Registro de Imóveis desempenha um papel muito mais importante, atuante na proteção do direito fundamental da propriedade, sendo hoje um sistema concretizador da função social, traduzindo-se como um instrumento de alcance da paz social e de desenvolvimento econômico. É o agir do Estado na busca da dignidade humana, por meio da função econômica e social da propriedade.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. *A Função Econômica e Social do Registro de Imóveis diante do Fenômeno da Despatrimonialização do Direito Civil*. Disponível em: <[http:// ipracinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf](http://ipracinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf)>. Acesso em: 31 out. 2015.

CAMPOS, Antonio Macedo. *Comentários à Lei de Registros Públicos*. 2. ed. Bauru: Jalovi, 1981.

DIP, Ricardo Henry Marques. O paradigma da independência jurídica dos Registradores e Notários. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, n. 42.

FALCÃO, Ismael Marinho. *Direito Agrário Brasileiro*. São Paulo: Edipro, 1995.

GODOY, Luciano de Souza. *Direito Agrário Constitucional – o regime da propriedade*. São Paulo. Atlas, 1998.

GRAU, Eros Roberto. *Função social da propriedade (Direito Econômico)*. Enciclopédia Saraiva de Direito, v.39. São Paulo: Saraiva, 1979.

MELO, Marcelo Augusto Santana. O Direito à moradia e o papel do Registro de Imóveis na Regularização Fundiária. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. (Org.). *Registro Imobiliário: temas atuais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

PASSARELLI, Luciano Lopes. A perspectiva da atividade registral imobiliária diante dos desafios dos novos tempos. *Revista Boletim do Irib*, n. 338, 2010.

PEZZELLA, Maria Cristina Cereser. *A propriedade privada no direito romano*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 1998.

REIS, Jorge Renato dos. A Constitucionalização do Direito Privado e o novo Código Civil. In: LEAL, Rogério Gesta (Org.). *Direitos sociais e políticas públicas: desafios contemporâneos*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2003.

SANTOS, Emanuel Costa. O registro de imóveis no Brasil e a segurança jurídica. *Revista Boletim do Irib*, n. 343.

SARLET, Ingo Wolfgang. *A Eficácia dos Direitos Fundamentais: uma Teoria Geral dos Direitos Fundamentais na Perspectiva Constitucional*. 10. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

SARMENTO, Daniel. *Direitos fundamentais e relações privadas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2006.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário Teoria e Prática*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2008.