

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO – MESTRADO E DOUTORADO
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO EM DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS
DE INCLUSÃO SOCIAL
LINHA DE PESQUISA CONSTITUCIONALISMO CONTEMPORÂNEO**

Daniéle Dornelles

**O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZAÇÃO DA
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E CONSEQUENTE MATERIALIZADOR DO
PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA SOLIDARIEDADE**

Santa Cruz do Sul
2019

CIP - Catalogação na Publicação

DORNELLES, DANIELLE

O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E CONSEQUENTE MATERIALIZADOR DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA SOLIDARIEDADE / DANIELLE DORNELLES. – 2019.

132 f. ; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Santa Cruz do Sul, 2019.

Orientação: Prof. Dr. JORGE RENATO DOS REIS.

1. Constitucionalização do Direito Privado. 2. Direito de Propriedade. 3. Função Social. 4. Registro de Imóveis. 5. Solidariedade. I. DOS REIS, JORGE RENATO. II. Título.

Dani lle Dornelles

**O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZA O
DA FUN O SOCIAL DA PROPRIEDADE E CONSEQUENTE MATERIALIZADOR
DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA SOLIDARIEDADE**

Disserta o apresentada ao Programa de Pós-Gradua o – Mestrado em Direito,  rea de Concentra o em Demandas Sociais e Políticas Públicas, Linha de Pesquisa em Constitucionalismo Contemporâneo, Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para obten o do título de Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Pós-Dr. Jorge Renato dos Reis.

Santa Cruz do Sul
2019

Dani lle Dornelles

**O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZA O
DA FUN O SOCIAL DA PROPRIEDADE E CONSEQUENTE MATERIALIZADOR
DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA SOLIDARIEDADE**

Esta disserta o foi submetida ao Programa de Pós-Gradua o em Direito – Mestrado e Doutorado –  rea de Concentra o em Demandas Sociais e Políticas Públicas - na Linha de Pesquisa Constitucionalismo Contemporâneo, Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para obten o do título de Mestre em Direito.

Pós-Doutor Jorge Renato dos Reis
Professor Orientador - UNISC

Doutor Janri  Rodrigues Reck
Professor Examinador - UNISC

Doutor Luiz Dias Martins Filho
Professor Examinador – 1  Tabelionato de Notas de Santa Cruz do Sul

Santa Cruz do Sul

2019

Aos maiores responsáveis por tudo que sou: Meu pais amados Ejair Dornelles (in memorian) e Maria Sirlei Ramires Dornelles.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus pela minha existência com saúde e muita luz.

Ao meu pai amado, Ejair Dornelles (*in memoriam*), que ainda nessa dimensão, pode acompanhar o começo de todo meu esforço e colaborar para tornar-me mestre. Pai! Hoje e para sempre lhe ofereço uma alma cheia de agradecimentos, uma alma cheia de amor e ternura. Tudo que sou hoje é herança da tua dedicação para comigo, um Pai zeloso, amoroso, meu eterno amigo.

A minha mãe amada, Maria Sirlei Ramires Dornelles, agradeço todo o incentivo e contribuição ao estudo e aos valorosos ensinamentos de vida. Espero contribuir para a formação dos meus futuros alunos com a excelência que você sempre contribuiu durante uma vida dedicada a docência.

Aos meus irmãos amados Bárbara e Vinícius, exemplos de seres humanos e profissionais do direito, com quem muito aprendo e por muitas vezes me surpreendo. É com vocês que compartilhei momentos tão difíceis e delicados, mas também momentos plenos e felizes, vocês sempre foram juntamente com nosso Pai e nossa Mãe e, sempre serão, meu porto seguro! Continuemos nossa jornada, unidos pelo amor.

Ao meu sobrinho e afilhado Marcelo, por toda a alegria desde seu nascimento e por entender, tão pequenino, minha ausência em momentos tão especiais.

Aos meus sobrinhos, Isabela e Mateus, que cotidianamente me trazem muitas alegrias.

Ao meu querido Douglas, pela “paciência” e companheirismo, constantes.

Ao professor Pós-Dr. Jorge Renato dos Reis pela acolhida junto ao grupo de estudos Intersecções jurídicas entre o público e o privado, pelas orientações, pelo constante incentivo diante das minhas inseguranças e pelo valioso aprendizado, contribuindo imensamente para minha formação, mais que profissional, pessoal. Destaco minha profunda admiração pela pessoa e profissional de grandioso caráter que és, muito me orgulha ser sua orientanda. Tenha certeza de que sempre estive muito segura para a concretização da minha pesquisa, diante da sua destacada inteligência e responsabilidade.

À querida Aneline dos Santos Ziemann, pela acolhida, juntamente com o Professor Jorge, no grupo de estudos Intersecções jurídicas entre o público e o

privado. Obrigada por todo o incentivo e pelas nossas conversas, sempre enriquecedoras.

Ao Registrador Fernando César Lopes Cassionato, pela confiança, incentivo para que eu alcançasse meus objetivos e, principalmente, pela sensibilidade de compreender minha necessária dedicação à elaboração deste trabalho. Você é um grande exemplo de solidariedade!

Aos funcionários do Cartório de Registros Públicos de Sobradinho/RS, por entenderem a minha ausência em alguns dos momentos de intenso movimento cartorário.

Aos meus colegas e amigos de Mestrado, responsáveis por tornar esse caminho mais alegre e mais que especial.

À Universidade de Santa Cruz do Sul, pelo apoio concedido aos meus estudos por meio da Bolsa BIPPS (Bolsas Institucionais para Programas de Pós-Graduação Stricto Sensu), edital 01/2018.

Agradeço ainda ao PPGD - Mestrado e Doutorado da UNISC, por meio dos coordenadores, professores e funcionários, pela destacada competência e seriedade que fazem do programa tamanha excelência. Guardarei vocês comigo para sempre!

A todos aqueles que contribuíram, direta ou indiretamente, para que o mestrado se tornasse realidade. Meu muito obrigada!

“A utopia está lá no horizonte. Me aproximo dois passos, ela se afasta dois passos. Caminho dez passos, e o horizonte corre dez passos. Por mais que eu caminhe, jamais alcançarei. Para que serve a utopia? Serve para isso: para que eu não deixe de caminhar”.

(GALEANO, Eduardo Hughes)

RESUMO

A presente dissertação tem como tema o Registro de Imóveis como o instrumento para concretização do princípio basilar da dignidade da pessoa humana. Diante do princípio da dignidade da pessoa humana, deve o direito reconhecer a importância que tem a propriedade privada para o desenvolvimento do ser humano. Assim, tem-se como problema da pesquisa: Quando o objeto for o direito fundamental da propriedade privada, quais os aportes teóricos necessários para o Registro de Imóveis tornar-se instrumento para a concretização da dignidade da pessoa humana? O objetivo central da pesquisa é verificar como o Sistema de Registro de Imóveis no Brasil concretiza a função social da propriedade e, em consequência, materializa o princípio constitucional da solidariedade, para alcançar os preceitos da dignidade da pessoa humana. O estudo é de natureza bibliográfica, portanto para concretizá-la será utilizado o método de abordagem dedutivo, pois a partir da visão geral do Registro de Imóveis Brasileiro, busca-se atingir as premissas menores, no sentido de reconhecer a importância de três aportes teóricos à concretização da dignidade da pessoa humana pelo Sistema Registral Imobiliário Brasileiro, quais sejam, a função social da propriedade, bem como do Serviço Registral e, o princípio constitucional da solidariedade, fundamentado em literaturas especializadas sobre o tema. A técnica de pesquisa será de documentação indireta, por meio de doutrina e jurisprudência, como livros, revistas especializadas sobre o assunto, que permitam dar suporte ao texto e a suas possíveis conclusões. Os procedimentos utilizados serão o analítico e o histórico, analisando o tema e fundamentando sua aplicabilidade na contemporaneidade. Para base de dados, serão utilizados *websites* e bibliotecas. A pesquisa justifica-se, considerando a importância do sistema registral imobiliário brasileiro, que sempre teve papel preponderante para a garantia dos direitos fundamentais, principalmente no que diz respeito à dignidade da pessoa humana e o direito da propriedade, assegurando o cumprimento da função social calcada no princípio constitucional da solidariedade. Princípio esse, que tem sua característica no sentido de reunir as pessoas na perspectiva do bem comum. Desta forma, justifica-se a importância desta pesquisa, estimulando de forma positiva a produção científica sobre o tema. Ademais, fica demonstrada a pertinência do presente estudo à linha de pesquisa do constitucionalismo contemporâneo, bem como a área de concentração do Programa de Pós-graduação *stricto sensu*, Mestrado e Doutorado em Direito, Demandas Sociais e Políticas Públicas da Universidade de Santa Cruz do Sul-RS, pois aborda a constitucionalização do direito privado. No primeiro capítulo se estabelece historicamente a evolução do direito de propriedade até a concepção contemporânea, apresentando o sistema registral imobiliário brasileiro como *a longa manus* da função social da propriedade. No segundo capítulo, são expostas considerações sobre o direito de propriedade diante do novo paradigma constitucional solidarista. Finalizando com o terceiro capítulo, em que se apresenta o Registro de Imóveis no Brasil como instrumento para a concretização dos pressupostos da dignidade da pessoa humana, diante da função social e do princípio constitucional da solidariedade.

Palavras-chave: Constitucionalização do Direito Privado. Direito de Propriedade. Função Social. Registro de Imóveis. Solidariedade.

RESUMEN

La presente tesis tiene como tema el Registro de inmuebles como instrumento para concretización del principio básico de la dignidad de la persona humana, debe el derecho reconocer la importancia que tiene la propiedad privada para el desenvolvimiento del ser humano. Así, se tiene como problema de la investigación: Cuando el objeto sea el derecho fundamental de la propiedad privada, cuales son los aportes teóricos necesarios para el Registro de Inmuebles hacerse instrumento para la concretización de la dignidad de la persona humana? El objetivo central de la investigación es chequear como el Sistema de Registro de Inmuebles en Brasil concretiza la función social de la propiedad y en consecuencia, materializa el principio constitucional de la solidaridad, para alcanzar los preceptos de la dignidad de la persona humana. La investigación es de naturaleza bibliográfica, por lo tanto, para concretizarla se utilizará el método de abordaje deductivo, pues a partir de la visión general del Registro de Inmuebles de Brasil, se busca alcanzar las premisas menores, con el sentido de reconocer la importancia de tres aportes teóricos a la concretización de la dignidad de la persona humana por el Sistema Registral Inmobiliario Brasileiro, cuales sean, la función social de la propiedad. Bien como del Servicio Registral y el principio constitucional de la solidaridad, fundamentado en literaturas especializadas en el tema. La técnica de investigación será de documentación indirecta, por medio de doctrina y jurisprudencia, como libros, revistas especializadas sobre el tema, que permitan dar apoyo al texto y a sus posibles conclusiones. Los procedimientos utilizados serán el analítico y o histórico, analizando el tema y fundamentando su aplicabilidad en la contemporaneidad. Para base de datos, serán utilizados sitios web y bibliotecas. La investigación se justifica, considerando la importancia del sistema registral inmobiliario brasileño, que siempre tuvo papel preponderante para la garantía de los derechos fundamentales, principalmente en lo que concierne a la dignidad del ser humano y el derecho a la propiedad, garantizando el cumplimiento de la función social calcada en el principio constitucional de la solidaridad. Principio ese, que tiene la característica en el sentido de reunir las personas en la perspectiva del bien común. De esta forma, se justifica la importancia de esta investigación, estimulando de forma positiva la producción científica sobre el tema. Además, queda demostrada la pertinencia de esta tesis a la línea del estudio del constitucionalismo contemporáneo, así como el área de concentración del Programa de Pos-grado *strictu sensu*, Maestría y Doctorado en Derecho, Demandas Sociales y Políticas Públicas de la Universidad de Santa Cruz do Sul-RS, porque aborda la constitucionalización del derecho privado. En el primer capítulo se instala históricamente la evolución del derecho de propiedad hasta la Concepción contemporánea, presentando el sistema registral inmobiliario brasileño como la *longa manus* de la función social de la propiedad. En el segundo capítulo, se exponen consideraciones sobre el derecho de propiedad frente al nuevo paradigma constitucional solidarista. Finalizando con el tercer capítulo, en el que se presenta al Registro de Inmuebles en el Brasil como instrumento para la concretización de las premisas de la dignidad de la persona humana, frente a la función social y del principio constitucional de la solidaridad.

Palabras clave: Constitucionalización del Derecho Privado. Derecho de Propiedad. Función Social. Registro de Inmuebles. Solidaridad.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	13
2	O DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL NO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL.....	19
2.1	A contextualização do direito de propriedade como direito fundamental, a partir da visão constitucional contemporânea e da perspectiva filosófica “ser e ter”.	24
2.2	Função Social da propriedade a partir da concepção de León Duguit.....	35
2.3	Sistema Registral Imobiliário Brasileiro: A longa manus da função social da propriedade.....	43
3	O DIREITO DE PROPRIEDADE DIANTE DO NOVO PARADIGMA CONSTITUCIONAL SOLIDARISTA	54
3.1	A fraternidade e seu ressurgimento como solidariedade no constitucionalismo contemporâneo	62
3.2	A Solidariedade e os novos sentidos da propriedade no Brasil	66
3.3	Sistema Registral Imobiliário e a singularidade de pensar o coletivo	70
4	O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL COMO INSTRUMENTO PARA A CONCRETIZAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA	87
4.1	O acesso à propriedade como meio de promoção ao desenvolvimento humano	93
4.2	Sistema Registral Imobiliário e seus aportes teóricos essenciais à sociedade contemporânea	100
5	CONCLUSÃO.....	110
	REFERÊNCIAS	116

1 INTRODUÇÃO

Entende-se necessário, na contemporaneidade, trazer para reflexão o sistema registral imobiliário brasileiro, pois se trabalha com direitos e fatos relacionados à propriedade imobiliária, realiza-se uma atividade com a concepção de garantia da efetividade e da estabilidade de direitos que o Estado a consagra, sendo que a certeza reside exatamente na segurança jurídica que hoje vem amparada pela publicidade registral. Sem embargo, o Registro de Imóveis Brasileiro é um Serviço fundamental para assegurar direitos fundamentais, muito especialmente o direito fundamental da propriedade, sendo a *longa manus* da função social da propriedade.

A propriedade imobiliária privada está amparada constitucionalmente para trazer contribuições ao desenvolvimento econômico, mas principalmente ao desenvolvimento humano brasileiro. Sendo assim, importante entender o real sentido da função social da propriedade na contemporaneidade, amparada pelo direito real de propriedade, assegurada pelo direito registral.

Neste sentido, parte-se do entendimento de León Duguit no que tange ao real sentido da função social, pois este traz a pretensão requerida à presente pesquisa, no sentido de solidariedade social ou interdependência social, como prefere o autor, longe das definições clássicas civilistas. Assim, desde já, menciona-se aquele que vai ser a base para tal compreensão.

É nesse prisma que se opta pelo tema da pesquisa, o Registro de Imóveis como o instrumento para concretização do princípio basilar da dignidade da pessoa humana. Neste sentido o Registro de Imóveis caracteriza-se como instrumento concretizador da função social e materializador do princípio constitucional da solidariedade, sendo a análise amparada pelo princípio da dignidade humana.

A partir dessas considerações, trazidas novamente no decorrer do trabalho, que será respondida a seguinte problemática: Diante do princípio da dignidade da pessoa humana, deve o direito reconhecer a importância que tem a propriedade privada para o desenvolvimento do ser humano. Assim, quando o objeto for o direito fundamental da propriedade, quais os aportes teóricos necessários para o Registro de Imóveis tornar-se instrumento para a concretização da dignidade da pessoa humana?

Para responder a indagação apresentada, o trabalho se desenvolve em três capítulos.

O primeiro capítulo traz a base para os dois capítulos seguintes.

Parte-se da análise histórica da propriedade, necessária mesmo que de forma sucinta, pois assim o estudo jurídico da propriedade torna-se mais completo, quando antecedido de um conhecimento originário. Demonstra-se o rico processo evolutivo do Estado Absolutista para o Estado Social, apresentando a importância da teoria funcional do direito.

Em seguida apresenta-se três seções secundárias do primeiro capítulo de extrema relevância:

Na primeira seção, contextualiza-se o direito de propriedade como direito fundamental. Num primeiro momento, é analisada a dicotomia uma vez formada entre o direito público e o direito privado, que decai diante da publicização do direito civil, caracterizado com a intervenção do Estado nas vontades privadas. Rompe-se, portanto, com o paradigma liberal individualista, dando destaque a funcionalização do direito.

Em seguida, compreende-se o fenômeno da constitucionalização do direito privado, em que a Constituição passa a ser o centro do ordenamento jurídico brasileiro, irradiando seus princípios normativos sobre toda a legislação, tendo o princípio da dignidade da pessoa humana como princípio cerne. Como prova da intersecção entre direito público e privado, apresenta-se a eficácia dos direitos fundamentais nas relações privadas.

A partir dessas considerações, oportuniza-se a contextualização sugerida, apresentando a propriedade, como direito fundamental, e a função social incorporada a esse conceito, sendo uma extensão dos direitos da pessoa humana e, conseqüentemente refletindo acerca da perspectiva filosófica de *ser e ter* de Georg Wilhel Hegel.

Na segunda seção, primeiramente, é analisada a função social a partir da concepção de Léon Duguit.

Frisa-se que o objetivo é reconhecer a importância da função social da propriedade, não como limites constitucionais hierarquicamente impostos, mas como conteúdo de uma propriedade em prol de direitos e deveres de solidariedade social. Esta como nova perspectiva na seara privada, com uma nova roupagem, em que individual e coletivo se completam, promovendo de forma conjunta a dignidade da pessoa humana e o desenvolvimento do homem enquanto ser social e individual em harmonia com as concepções e princípios do constitucionalismo contemporâneo.

A solidariedade reforça a vinculação dos particulares a direitos fundamentais, apresentando como exemplo o novo panorama acerca do direito de propriedade, em que 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, sendo notório o norte solidarista.

Seguindo o estudo, a terceira seção apresentou o sistema registral imobiliário como a *longa manus* da função social da propriedade, delineando considerações imprescindíveis para compreender a importância do sistema registral imobiliário em cada momento histórico da realidade social no Brasil, expandindo a pesquisa fazendo compreender a atual função registral.

O segundo capítulo começa apresentando a importância do papel dos princípios constitucionais, através da obra de Robert Alexy, oportunizando a colaboração de Virgílio Afonso da Silva, Gomes Canotilho e Ruy Samuel Espíndola e, ainda, se introduz, com uma abordagem histórica dos direitos fundamentais a partir do processo de positivação das declarações de direitos, para a partir dessas considerações iniciais melhor compreender a solidariedade como princípio jurídico.

Esse segundo capítulo também fica distribuído em três seções bastante relevantes:

A primeira seção tem por objetivo revisitar a fraternidade comparando-a com a solidariedade. Enquanto a primeira não tem a pretensão do “dever-ser”, a segunda, cerne da pesquisa, traz a obrigatoriedade do “dever-ser”, consagrando-se como princípio na Constituição Federal de 1988, contemporaneamente desligada dos sentidos de caridade.

A segunda seção dá ênfase ao princípio constitucional da solidariedade, destacando, através desse importante princípio, os novos sentidos da propriedade no Brasil. É um princípio caracterizado como mandamento de otimização, inspirando a ordem social no dever-ser, um novo fio condutor das relações sociais.

Nessa concepção, o atual redimensionamento do conceito de propriedade vem esclarecer que seu uso deve ser sempre na direção do coletivo, do interesse social, do bem-comum, sempre pensando além de si mesmo, longe do egocentrismo.

A terceira seção traz o princípio registral da concentração como prova do novo olhar que o sistema registral imobiliário brasileiro vem trazendo à sociedade

contemporânea, atentando-se para os preceitos do princípio constitucional da solidariedade. A doutrina nacional é bastante principiante e escassa no que tange ao princípio da concentração, por se tratar de um princípio bastante novo, mas já bastante significativo no meio registral, motivo pelo qual sobleva a importância de se recorrer aos *websites*, referidos e utilizados como base de dados ao presente estudo, portanto, apropriados a esse tipo de pesquisa. Esses *websites*, devidamente citados no estudo, estão diretamente direcionados à atividade registral e notarial, acompanhando cotidianamente importantes congressos, encontros da área registral e notarial, com destacados profissionais e doutrinadores da área registral.

Por fim, o terceiro capítulo é introduzido pelo princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, estudado neste capítulo com maior afinco e base de todo trabalho.

Esse terceiro capítulo apresenta duas seções secundárias imprescindíveis:

A primeira seção aborda o acesso à propriedade (direito ao direito de propriedade, pois todos tem o direito de um lugar digno para viver e com privacidade) como meio de promoção ao desenvolvimento.

Nesta seção estuda-se de forma mais sucinta, mas o suficiente para compreender a concepção de Amartya Sen, no que tange ao desenvolvimento humano, pois é significativa a diferenciação que o autor aborda acerca do direito humano ao desenvolvimento (DHD), e do direito internacional do desenvolvimento (DID), sendo a primeira concepção adotada pelo Estado Brasileiro, felizmente.

A segunda seção vem para analisar e responder o problema da pesquisa, detectando os três aportes teóricos imprescindíveis para tornar o Registro de Imóveis instrumento para concretização dos pressupostos da dignidade da pessoa humana.

Cumprindo com todos os objetivos propostos à presente pesquisa, a hipótese então apresentada vem descrita da seguinte forma: Partindo-se da visão do constitucionalismo contemporâneo que impõe um novo conceito à propriedade, no qual está incluída a função social, sendo de extrema importância para o desenvolvimento do ser humano, é possível afirmar que o Registro de Imóveis torna-se instrumento de concretização da dignidade da pessoa humana, através de importantes aportes teóricos, função social da propriedade esta que conseqüentemente materializa o princípio constitucional da solidariedade, contribuindo com o desenvolvimento da sociedade, garantindo estabilidade das

relações elencadas dentro de sua esfera de atribuição, contribuindo para a pacificação social, ao desenvolvimento humano, sendo uma importante “mão do Estado”, na busca da dignidade da pessoa humana.

O trabalho é de natureza bibliográfica, portanto para concretizá-la é utilizado o método de abordagem dedutivo, pois a partir da visão geral do Registro de Imóveis Brasileiro, busca-se atingir as premissas menores, no sentido de reconhecer a importância de três aportes teóricos à concretização da dignidade da pessoa humana pelo Sistema Registral Imobiliário Brasileiro, que são, a função social da propriedade, e o Serviço Registral, e o princípio constitucional da solidariedade, fundamentado em literaturas especializadas sobre o tema como única hipótese para responder a problemática.

A técnica de pesquisa será de documentação indireta, por meio de doutrina e jurisprudência, como livros, revistas especializadas sobre o assunto, que permitam dar suporte ao texto e a suas possíveis conclusões. Os procedimentos utilizados serão o analítico e o histórico, analisando o tema e fundamentando sua aplicabilidade na contemporaneidade. Para base de dados, serão utilizados *websites* e bibliotecas.

Ademais, a pesquisa justifica-se considerando a importância do sistema registral imobiliário brasileiro, que sempre teve papel preponderante para a garantia dos direitos fundamentais, principalmente no que diz respeito à dignidade da pessoa humana e o direito da propriedade, assegurando o cumprimento da função social calcada no princípio constitucional da solidariedade. Este, que tem sua característica intimamente vinculada aos valores prestigiados pelo ser humano, de reunir as pessoas na perspectiva do bem comum, derivando de um processo evolutivo da fraternidade, sendo “um passo a frente”, a nível principiológico, que irradia no direito, constituindo-se como objetivo fundamental do Estado Democrático de Direito. Desta forma, justifica-se a importância desta pesquisa, estimulando de forma positiva a produção científica sobre o tema.

Por fim, fica demonstrada a pertinência do presente estudo à área de concentração do Programa de Pós-graduação *stricto sensu*, Mestrado e Doutorado em Direito, Demandas Sociais e Políticas Públicas da Universidade de Santa Cruz do Sul-RS, bem como à linha de pesquisa do constitucionalismo contemporâneo, pois aborda a constitucionalização do direito privado, entendida como processo de interlocução do direito público e privado, oportunidade em que a ordem

constitucional contemporânea se impõe a todo ordenamento jurídico. Sobremaneira, denota-se que a pesquisa ora apresentada está relacionada à linha de pesquisa do Professor Pós-Doutor Jorge Renato dos Reis, que atualmente leciona no Doutorado a disciplina “Intersecções Jurídicas entre o Público e o Privado”, coordenando o grupo de pesquisas com a mesma denominação, e no Mestrado leciona a disciplina de “Constitucionalização do Direito Privado”, sendo estudioso e pesquisador do princípio constitucional da solidariedade, estando, atualmente, estudando tais temas sob o enfoque da solidariedade.

2 O DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL NO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Diante do tema proposto, esta pesquisa direciona-se à propriedade privada, que no sentido jurídico, em consonância com a sua evolução, é o direito de dispor de algo em seu modo pleno, sendo também por outro lado, uma obrigação.

Nesse diapasão, depreende-se que juntamente com a dignidade e a liberdade de desenvolvimento, a garantia da propriedade é componente constitutivo do ordenamento jurídico privado, sendo também formada pela constituição no sentido de uma ordem fundamental social. (NIPPERDEY, 2012, p.51).

Assim, para uma melhor compreensão acerca da propriedade privada é imprescindível uma reflexão histórica mesmo que sintetizada, pois sem embargo o estudo jurídico da propriedade torna-se mais completo quando antecedido de um conhecimento originário e de repercutida evolução histórica.

Dessa forma, importante apresentar seu surgimento como direito e sua evolução ao longo do tempo, pois até se atingir a concepção moderna de propriedade privada, esta sofreu influências das histórias de vários povos, comprovando-se neste sentido, a teoria tridimensional do direito elaborada por Miguel Reale, pois para uma norma adquirir valor objetivo, faz-se necessário unir os fatos aos valores de uma comunidade em um determinado momento histórico.

Partindo-se da propriedade primitiva, esta trazia como cerne a religião. Denota-se que não foi a lei a garantidora do direito de propriedade, mas a religião. Através dos deuses-lares firmava-se a ligação do homem ao solo. Os homens mantinham seus lares, próximo aos altares de seus deuses, para ali desenvolver-se as atividades agrícolas e pastoris. Assim era a tradição de toda família, que em torno de sua área de domínio, considerada sagrada e segura, mantinha-se o distanciamento com seus vizinhos, para assim efetivar-se seus labores (COULANGES, 1996, p.11).

Nesse viés, sendo o imóvel consagrado a um lar “era estritamente delimitado, de forma que cometia grave impiedade o estranho que lhe transpusesse os limites sem o consentimento do chefe da família”. (COMPARATO, [s.d], p. 1)

Conforme se depreende surge nos romanos a ideia da propriedade diretamente ligada ao conceito de família, delineando-se como bem absoluto e inalienável.

Nesse sentido, tendo o proprietário poder total e absoluto sobre o bem oportunizava aplicar qualquer ação ou inclusive não dar destinação alguma ao bem, e isso, sem sofrer qualquer consequência, pois não havia interferência do Estado (OLIVEIRA; ROSSETTO, 2012, p. 104).

Portanto, percebe-se que a raiz histórica do instituto de propriedade, para todos que adotaram o ramo do direito continental e não saxônico, está no direito romano. Neste sentido, Merryman (1997, p. 32), refere que “a menudo se afirma que el derecho romano fue la mayor contribución de Roma a la civilización occidental, y los modos de pensamiento romanos se han filtrado certamente em todos los sistemas legales occidentales”.

Os mecanismos de defesa do direito de propriedade começam a surgir a partir da Lei das XII Tábuas, antiga legislação que está na origem do direito romano, sendo o primeiro documento legal escrito do direito romano e de tamanha importância, fonte do direito público e privado. Conforme menciona Cretella Júnior (1995, p. 43) “o conteúdo da Lei das XII Tábuas é variado; não foi esquecido o direito público, nem o privado, nem o direito sagrado, nem o processo civil”.

Importante referir que nessa lei há uma mudança substancial no conceito de direito, o direito costumeiro cede espaço à lei escrita, abrindo espaço a importantes reformas estruturais que garantiriam a igualdade civil equiparando patrícios e plebeus. Frisa-se que as leis e as instituições romanas das XII Tábuas a Augusto, e de Augusto a Justiniano formavam o Corpo de Direito Civil, *Corpus Juris Civilis*, ou seja, normas que deveriam ser seguidas por todos, que juntamente com o direito canônico formaram a base dos direitos medieval e moderno (CICCO, 2006, p.26-39).

Neste momento histórico, cria-se o *dominium*, ou seja, a propriedade imobiliária de um particular, o chamado *Jus Quiritium*, direito dos quirites, dos cidadãos romanos, desde que preenchessem os requisitos naquele momento definidos, ser cidadão romano, estar o imóvel localizado em Roma e, por fim dar cumprimento a forma ou formalidade do *Jus Civile*. (GRASSI, 1999, p. 135-136).

Com a queda do Império Romano, em que a propriedade apresentava-se como absoluta e individual, nasce o sistema feudal, adepto a uma visão coletiva.

Gize-se que essa visão de coletividade caracterizada no sistema feudal vem compreendida diante da bifurcação de domínio, concorrência de proprietários, ou seja, havia o domínio direto ou emitente do beneficiário, assim como o domínio útil, do vassalo. Dessa forma o titular do domínio, ou melhor, o possuidor era o senhor feudal, o proprietário da terra beneficiário, enquanto o usufrutuário era o vassalo, quebrando-se, portanto, o conceito unitário anteriormente utilizado. (DEBONI, 2011, p.34).

Em linhas gerais, o direito feudal caracteriza-se de forma mais germânica do que romana, ou seja, traz visibilidade e importância às relações pessoais e a propriedade fundiária, apresentando, neste aspecto fundiário, uma completude de normas jurídicas que foi mantida durante vários séculos, muito embora, tenha tomado forma e se desenvolvido sem a intervenção de legislação significativa, sem qualquer ensino ou saber jurídico, dependendo somente dos costumes ou do envolvimento de algum soberano preocupado com alguma regulamentação, mesmo que em causa própria, apresentando, portanto, ausência de legislação, seja escrita ou formal, assim como ausência de qualquer concepção abstrata do Estado, mas mantida por alguns séculos. (CAENEGEM, 2000, p.28).

Ocorre que, o sistema feudal, ao entrar em declínio diante da forte crise entre os séculos XIV e XV, traz o fortalecimento da classe burguesa, vislumbrando-se a modificação do sistema de governo para a monarquia e, diante dos excessos dos monarcas com relação às propriedades privadas, a reação ocorrida durante a Revolução Francesa foi a da valorização do individualismo em relação à propriedade.

Por consequência, em 1804 o Código de Napoleão entra em vigor na França, trazendo uma codificação unitária, ao mesmo tempo, uma ruptura decisiva na evolução do direito, ou seja, passa a ser um “marco histórico das liberdades individuais, cujo modelo foi seguido pelos códigos editados posteriormente, período conhecido como o período da codificação oitocentista, em razão do seu século, nos anos de 1800”. (REIS, 2003, p. 774).

Tratava-se, o código napoleônico, de uma codificação com uma concepção extremamente individualista, dando preponderância do valor liberdade em detrimento da igualdade, que vem demonstrada através do seu artigo 544 referindo que “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”.

Neste sentido, denota-se a influência do Código de Napoleão no direito de propriedade brasileiro. Reproduziu-se a ideia do Código Napoleônico no Código de Beviláqua em seu artigo 524, ao mencionar que “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”. Percebe-se que a propriedade tornou-se individual e acessível a qualquer pessoa do povo, dando ênfase aos poderes que resultam do domínio, sendo este o caminho do Código de Beviláqua, que entrou em vigor em janeiro de 1917 e permaneceu vigente no país até janeiro de 2002.

Ademais, Bobbio (1995, p. 63) refere que o Código Napoleônico trouxe profunda influência para o pensamento jurídico e contemporâneo no que tange ao positivismo e, realmente é o que se percebe na contemporaneidade. Muitos pensam o direito de uma forma codificada, de uma forma extremamente positivista, mas como bem assevera o autor “isto é uma atitude mental particularmente enraizada no homem comum e da qual os jovens que iniciam os estudos jurídicos devem procurar se livrar”.

Com o passar do tempo, essas influências positivistas, essas diretrizes individualistas e patrimonialistas se mostravam cada vez mais insuficientes para com a nova sociedade que surgia, sendo necessário entender o direito de propriedade e outros direitos reais sobre bens imóveis, não mais ligados à ideia liberal da Revolução Francesa, que perdeu força diante do desenvolvimento industrial do século XIX.

Com toda a evolução histórica da propriedade, vislumbrou-se um sentido social, pautando-se nas necessidades do ser humano, neste sentido, tendo o proprietário assegurado o exercício de seu direito, passou a ter, também, um conjunto de deveres.

A partir de então, reconhece-se os direitos de segunda e terceira dimensão, estes que acabam chamando o Estado para intervir, para garantir os novos direitos atribuídos aos cidadãos.

Diferentemente dos direitos individuais, preocupados em proteger o cidadão contra o absolutismo estatal, os direitos sociais caracterizam-se por uma nova postura do Estado, marcada, sobretudo, pelo intervencionismo. Rompe-se, portanto, a lógica do Estado abstencionista, tão difundida nas Codificações do século XIX [...] (SOUZA, 2008, p.35).

E é neste rico processo evolutivo do Estado Absolutista para o Estado Social, que nasce a função social da propriedade e, é neste sentido, que Fachin (1999, p.35) conclui que o “absolutismo no exercício da propriedade sofreu a intervenção de ideias e progressivamente construíram a doutrina denominada função social da propriedade”.

Assim, fica entendido que todo direito não apresenta somente uma estrutura, bastante defendida por Kelsen, mas mais que isso, deve apresentar uma função.

Nesse ínterim, Norberto Bobbio vai lecionar que a teoria funcional do direito tem a função de ser um instrumento útil para atingir os mais variados fins, não servindo apenas a um determinado fim específico do direito. Portanto, a função do ordenamento jurídico está em direcionar os comportamentos para certos objetivos preestabelecidos e não apenas para controlar o comportamento das pessoas. Assim, o direito apresenta-se como forma de controle, mas mais do que isso, apresenta-se também como forma de direção social, sem embargo, valorizando-se menos a função coativa. (BOBBIO, 2007, p. 57-79)

Nesse diapasão, a intenção é dar ênfase dentre vários fatores à relação indivíduo x direito de propriedade, demonstrando o aspecto estrutural, que aborda os aspectos, interno e externo, que sem dúvida perfazem a estrutura da propriedade, mas atentando-se principalmente para o aspecto funcional, mais dinâmico, abordando, portanto, a função da propriedade.

A praticamente duas décadas, Aronne (1999, p. 59), já atentava-se para essa questão que envolvia a propriedade no Código de Beviláqua, pois atendia somente com a estrutura do direito subjetivo proprietário, sendo o aspecto interno ou econômico caracterizado pelas faculdades de usar, gozar e dispor e, o aspecto externo, este propriamente jurídico da estrutura da propriedade, caracterizado pela faculdade de exclusão de ingerências alheias.

Conforme menciona Bobbio (2007, p. 53) “aqueles que se dedicaram à teoria geral do direito se preocuparam muito mais em saber ‘como o direito é feito’ do que ‘para que o direito serve’”.

Ricardo Aronne opta então, por dar ênfase e fazer entender a importância do aspecto mais dinâmico da propriedade, qual seja, da função que a propriedade desempenha, seja no mundo jurídico ou econômico, uma função social da propriedade. E é esse aspecto funcional que vem merecendo maior atenção, demonstrando a importância da repersonalização do direito de propriedade e da

constitucionalização do direito privado, fenômeno este, que será objeto de reflexão em seguida. (ARONNE, 1999, p. 59-60)

Felizmente, o ordenamento jurídico brasileiro, atento e atendendo as novas disposições constitucionais advindas das necessidades da atual sociedade, dando atenção ao princípio fundamental da dignidade da pessoa humana, que nas palavras de Sarmiento (2006, p. 85 - 86), é o epicentro axiológico da constituição, irradiando seus efeitos sobre todo o ordenamento jurídico, inclusive às relações privadas, resguarda, portanto, a garantia constitucional do direito de propriedade como direito fundamental, mas com a condição de atender à função social, sendo tal garantia demonstrada no artigo 5º da Constituição Federal de 1988, assim como resguardada pelo artigo 1.228 do Código Civil de 2002.

Nesse ínterim, observa-se no fenômeno da constitucionalização do direito privado e conseqüentemente na despatrimonialização do direito civil, com a predominância do princípio da dignidade da pessoa humana, a superação do individualismo (REIS, 2003, p. 778 - 780).

A partir de então, todos devem fazer com que a propriedade cumpra a função social, disponibilizando-a a toda a coletividade para alcançar a justiça social, sendo este, o novo redimensionamento do direito de propriedade no Brasil contemporâneo.

2.1 A contextualização do direito de propriedade como direito fundamental, a partir da visão constitucional contemporânea e da perspectiva filosófica “ser e ter”.

Para a contextualização proposta será necessário, primeiramente, fazer compreender a dicotomia uma vez formada entre direito público e direito privado.

Dicotomia essa, que na mesma percepção de Reis e Ziemann (2017, p. 106), não passou de uma forma equivocada de observar o direito que, em verdade é um só. Conforme será observado, tal entendimento não é de poucos, atualmente vem sendo consolidada pela doutrina jurídica contemporânea.

Na concepção de Hannah Arendt, foi um fenômeno temporário, que veio dos primórdios da era moderna, mas que conseqüentemente trouxe a completa extinção da própria diferença entre as esferas privada e pública, submergindo na esfera do social, concepção esta, que assiste razão.

Nesse ínterim, o essencial da noção de dicotomia no ordenamento jurídico é entender que a esfera do público chega até onde começa a esfera do privado e vice-versa.

A origem dessa dicotomia, para muitos, apodera-se desde o direito antigo, atribuindo-os aos romanos. Ocorre que a divisão entre direito público e direito privado não tem sua origem pacificada, enquanto alguns dizem ter origem no direito romano, como Werson Rego, outros como Finger alegam ter originado da sistematização procedida por Jean Domat, cuja obra serviu para a delimitação do conteúdo que foi introduzido no Código de Napoleão, entendendo não ter tal divisão metodológica origem no direito romano. (REIS, 2003, p. 771)

Se a análise de tal dicotomia partir da Revolução Francesa, em que o direito privado era considerado o centro do sistema jurídico, com expressa proteção aos direitos individuais, sendo o homem sujeito livre e igual e, nas suas relações privadas, agindo sem intervenção estatal, facilmente constata-se um desenvolvimento dicotômico muito forte.

Durante décadas o direito privado foi o direito por excelência, em que os códigos privados caracterizavam-se como o centro maior do ordenamento jurídico. A constituição apenas tutelava a autonomia privada quando das interferências estatais e somente neste aspecto trazia embasamento às relações privadas.

Neste sentido, Sarlet (2006, p. 35-36) leciona que os códigos privados disciplinavam as relações jurídicas entre os cidadãos e não havia qualquer intervenção por parte do Estado, sendo presidida pela autonomia da vontade, por uma concepção extremamente individualista de propriedade privada, pois o Estado mantinha-se neutro, ignorava as desigualdades econômicas e sociais. Dessa forma os códigos acabavam apresentando-se como obstáculos a intervenção do Estado. Direito público e o direito civil seguiam caminhos distintos.

Assim, depreende-se que a Sociedade e o Estado eram dois universos distintos, regidos por lógicas próprias e incomunicáveis.

Saldanha (2005, p.14-44) corrobora ao apresentar tal dicotomia de forma ilustrativa, na obra “A praça e o jardim” referindo a semelhança da esfera privada a um jardim, pois está sempre fazendo parte da casa de uma pessoa ou por muitas vezes muito próximo, representando, neste sentido, a privacidade de cada um; ao passo que a esfera pública seria a praça, ou seja, um espaço amplo, a essência da cidade.

Ocorre que com o passar do tempo, a nova classe burguesa domina os centros de produção, visualiza-se uma fase crescente na industrialização e por consequência surgem importantes movimentos sociais diante de lutas operárias.

Dessa forma, diante do novo modelo de Estado, o Estado de Bem-Estar social, para muitos *Welfare State*, fica evidente a necessidade de intervenção do Estado para igualização das pessoas, pois são muitos os conflitos sociais. Dessa forma, no Brasil, o Estado intervém por meio de leis esparsas, também denominadas de microssistemas jurídicos. Conforme menciona Bonavides (2007, p.186), amplia-se a influência do Estado em área que uma vez pertenceu à iniciativa privada, criando-se assim, uma relação de interdependência entre sociedade e Estado.

Nesse ínterim, no Brasil, embora não se atingisse o *Welfare State*, o Estado buscou intervir com a edição de novas leis diante da nova sociedade, o Código Civil de 1916, mostrou-se desatualizado, e a dicotomia do direito público e direito privado entrou em declínio.

A diferenciação, até então passível de definição, decaiu, pois se inicia uma publicização do direito civil, no qual o Estado interventor legislador por meio da edição de microssistemas jurídicos, retira do Código Civil matérias inteiras, a fim de proteger a parte hipossuficiente (REIS; FONTANA, 2007).

Há uma crescente publicização do Direito Privado, no sentido de que o Estado passa a intervir, de forma imperativa, em extensas áreas que antes eram deixadas ao livre jogo das vontades privadas.

Conforme menciona Facchini Neto (2010, p. 64) “é necessário realizar uma sociedade fundada sobre o direito privado que não seja nem separada e nem absorvida pelo Estado, mas que esteja a ele integrada, garantindo-se sua autonomia, em um sistema vinculado à Lei Fundamental”.

Dessa forma, verifica-se a necessidade de agregar junto das esferas privada e pública, a esfera social, os interesses comuns, seguindo, portanto, a concepção de Hannah Arendt.

Estamos em posição bem melhor para compreender as consequências, para a existência humana, do desaparecimento de ambas estas esferas da vida – a esfera pública porque se tornou função da esfera privada, e a esfera privada porque se tornou a única preocupação comum que sobreviveu. Encarada deste ponto de vista, a moderna descoberta da intimidade parece constituir uma fuga no mundo exterior como um todo para a subjetividade interior do indivíduo, subjetividade esta que antes fora abrigada e protegida pela esfera privada. A dissolução desta esfera e sua

transformação em esfera social pode ser perfeitamente observada na crescente transformação da propriedade imóvel em propriedade móvel, ao ponto em que a distinção entre propriedade e riqueza, entre os *fungibiles* e os *consumptibiles* da lei romana, perde toda a sua importância, de vez que toda coisa tangível, fungível passa a ser objeto de consumo, perde seu valor de uso privado [...] e adquire valor exclusivamente social [...] A propriedade moderna perdeu seu caráter mundano e passou a situar-se na própria pessoa. (ARENDR, 2007, p. 79-80).

Neste sentido, verificando-se necessário uma nova forma de pensar o direito privado, rompe-se definitivamente com o paradigma liberal individualista dando ênfase à funcionalização do direito, trazendo a efetividade social dos direitos fundamentais, havendo, portanto, a repersonalização do direito privado.

A regulação da vida privada, uma vez exclusiva do direito civil, passa a se subordinar pela Constituição, assim como os mais diversos institutos reguladores do direito privado pátrio.

Sem embargo, é na constituição que se verifica a influência da realidade social. Konrad Hesse, que trabalha em oposição à teoria cética de Ferdinand Lassale e ao normativismo de Kelsen, faz entender essa perspectiva, quando apresenta sua teoria sobre “a força normativa da Constituição”.

Para Hesse a realidade social influencia a Constituição, esta que se apresenta como o instrumento de emancipação social, pois tem como pretensão ordenar o fato social e agir sobre ele. Assim, quanto maior a “vontade de constituição”, mínimos serão os limites que a realidade social poderá impor. (SARMENTO, 2006, p. 75-76).

Nesse diapasão, de grande contribuição são os três pressupostos teóricos apresentados por Pietro Perlingieri¹, sobre os quais se fundamenta a doutrina do direito civil na legalidade constitucional, que nasceram diante da incidência do constitucionalismo contemporâneo, sobre o fenômeno da produção legislativa das codificações.

Uma vez compreendendo o constitucionalismo como “a essência, limitação do poder e supremacia da lei (Estado de direito, *rule of law*, *Rechtsstaat*)” (BARROSO, 2011, p.111), passa-se a abordar os três pressupostos teóricos de Perlingieri (2008, p. 1-5).

¹ PERLINGIERI, Pietro. A doutrina do direito civil na legalidade constitucional. In: TEPEDINO, Gustavo (Org.). *Direito civil contemporâneo: novos problemas à luz da legalidade constitucional*. São Paulo: Atlas, 2008.

O primeiro pressuposto se refere à natureza normativa das constituições, ou seja, em que o dispositivo infraconstitucional deve ser adequado ou conforme a norma constitucional, devendo interpretar estes dispositivos de forma integrada às normas constitucionais, evitando que a Constituição seja lida e interpretada à luz da lei ordinária.

O segundo pressuposto é em relação à complexidade e ao caráter unitário do ordenamento jurídico e ao pluralismo das fontes do direito, assim faz entender que os princípios constitucionais são os valores guias, e todas as fontes de direito devem alcançá-los, formando um sistema jurídico integrado, deixando de dividir o sistema jurídico em ramos autônomos.

Finalmente, o terceiro pressuposto teórico, refere-se a uma renovada teoria da interpretação jurídica com fins aplicativos, impossibilitando de manter separada a teoria da interpretação das leis ordinárias e a teoria da interpretação das normas constitucionais, interpretando-as em sua unidade (PERLINGIERI, 2008, p.1-3).

Verifica-se que tais pressupostos lançam à efetividade do direito com vista a realidade social, sempre em harmonia com os princípios constitucionais e assim, conseqüentemente, com as necessidades da pessoa humana. Sem embargo trazem várias conseqüências positivas, como por exemplo, a dignidade da pessoa humana e a despatrimonialização do direito. Dessa forma, desencadeia-se o fenômeno da constitucionalização do direito civil, que diante de sua importância merece uma atenta reflexão.

De grande valia são as contribuições de Reis (2009, p.126-139), quando leciona e faz entender o fenômeno da constitucionalização do direito privado, referindo que a constituição passa a ser o centro do ordenamento jurídico, irradiando seus princípios normativos a toda legislação, denominada infraconstitucional e é exatamente desta forma que se deve entender a constitucionalização do direito civil, sempre havendo a predominância do princípio da dignidade da pessoa humana, princípio cerne da Constituição Federal de 1988.

É no ano de 1988 que iniciou, no Brasil, efetivamente a constitucionalização do direito civil, pois coube à vigente Constituição Federal, promulgada em 1988, o papel de referência legislativa desta corrente de pensamento, que tem como um de seus principais vetores a constitucionalização dos diversos setores do ordenamento jurídico, impregnando todas as normas infraconstitucionais com as normas constitucionais (MARTINS, 2007, p.65).

Nessa perspectiva, o Estado Democrático de Direito que conforme menciona Silva (1997, p.118) busca “realizar o princípio democrático como garantia geral dos direitos fundamentais da pessoa humana”, tem na Constituição sua base hermenêutica. Assim a interpretação de qualquer norma deverá buscar adequá-la aos princípios e valores constitucionais, uma vez que esses princípios e valores foram eleitos como pilares da sociedade e, conseqüentemente, do Direito.

Mas, mais que base e regra hermenêutica a constituição deve ser vista como norma de comportamento, idônea, a incidir sobre o conteúdo das relações intersubjetivas, funcionalizando-as aos seus valores. Nesse sentido, a solidariedade e a dignidade da pessoa humana tornam-se os parâmetros axiológicos tanto da jurisprudência como de todo aparato jurídico conceitual (MORAES, 2016, p. 29).

Há, portanto, o fenômeno da descodificação, em que o código civil deixa de ser o centro do direito privado. A propriedade, é um exemplo que se destaca, pois está diretamente ligada à função social, vinculando-se às bases solidarísticas inscritas na constituição.

A Constituição da República prevê programas de ação no que tange à propriedade rural e à propriedade urbana. Tais programas não podem ser interpretados como programas políticos, deslocados da normativa concreta e atual. Ao contrário, devem ser lidos como formas de dar conteúdo ao Código Civil e às leis especiais. (TEPEDINO, 1999, p. 14).

Passa a visualizar-se um novo paradigma, civil constitucional, que nas palavras de Lôbo (2008, p. 20), seria reconhecer que o próprio Direito Civil, em si, com o passar do tempo, reformulou-se, ajustou-se, transformou-se, de modo a não mais se poder sequer raciocinar um direito civil alheio à prévia incidência axiológica constitucional, pena de afronta à soberania popular legitimamente cristalizada na Carta de 1988.

Como se observa, o direito civil-constitucional não se resume apenas à interpretação do direito civil à luz da Constituição, mas serve também como instrumento de implantação do programa constitucional na esfera privada, numa reconstrução conceitual do direito privado, nunca ferindo os limites legítimos impostos pela Lei e sem suprimir liberdades privadas. Sem embargo, representa uma atitude bem pensada, que vem contribuindo consideravelmente para a evolução do pensamento privado, para a evolução dos civilistas contemporâneos.

Conforme mencionam Adolfo e Oliveira (2009, p. 56) com a constitucionalização do direito civil “é necessário que os civilistas assumam o desafio de perceber a pessoa em toda a sua dimensão ontológica e, através dela, seu patrimônio”. Ainda enfatizam a importância dos princípios constitucionais nas relações de direito privado, também dando atenção ao princípio constitucional da solidariedade.

Percebe-se, portanto, que tal concepção de reunificação do sistema vem caracterizando-se como uma metodologia necessária, que a cada dia está sendo mais aceita.

A Lei nº 10.406/2002, que institui o código civil, através de seus novos valores, extinguiu a dicotomia direito público x direito privado, demonstrando cada vez mais, a intersecção entre o direito público e direito privado, que com o tempo foram se aproximando e inter-relacionando-se.

Como bem asseveram Marques e Miragem (2014, p. 48), o Código Civil de 2002 veio para dar uma voz ao novo, ou seja, fortemente influenciado pela Constituição de 1988. Esta, por sua vez é unificadora das obrigações civis e comerciais, que se faz entender como uma verdadeira constituição do homem comum, lei por excelência da sociedade civil.

Se o Código de Beviláqua foi marcado pelo individualismo, o Código Civil de 2002 ganha uma roupagem mais social, em que prevalece o interesse coletivo sobre o interesse pessoal. Baracho e Jatobá (2015, p. 49) lecionam que o interesse coletivo “seria a soma dos interesses individuais, mas com uma finalidade coletiva, ou seja, voltado à promoção da existência digna de todos e da realização da justiça social”.

A prova dessa intersecção entre o direito público e o direito privado está na eficácia dos direitos fundamentais nas relações de cunho privado, direitos fundamentais estes, que são, na contemporaneidade, o cerne das constituições contemporâneas, direitos do ser humano positivados na esfera do direito constitucional de determinado Estado; eles nascem e acabam com as Constituições, que irradiam seus efeitos sobre todo o ordenamento jurídico. Ao passo que os direitos humanos aspiram à validade universal. (SARLET, 2012, p.249)

Assim, a eficácia dos direitos fundamentais nas relações de cunho privado, apresenta-se como um dos grandes efeitos da constitucionalização do direito civil.

Nesse diapasão, gize-se que, embora sejam várias as controvérsias, com discussões sempre sérias e ricas em torno da modalidade da eficácia dos direitos fundamentais nas relações privadas, são poucas as controvérsias ao fato de que o direito privado como âmbito jurídico não pode ser imune à proteção dos direitos fundamentais. Até porque, caso contrário, não haveria sentido falar na supremacia da constituição ou, até mesmo, em unidade do ordenamento jurídico. (DUQUE, 2013, p.57-58).

De algumas posições jurídicas consagradas, como de Daniel Sarmento, Gustavo Tepedino, Wilson Steinmetz, entre outros, que se manifestaram no sentido do reconhecimento da eficácia direta e imediata dos direitos fundamentais nas relações privadas. Eficácia, esta, que deve ser entendida pela utilização, de forma direta, das normas constitucionais para a solução de litígios entre os particulares, optou-se por trazer a colocação de Sarlet (2010, p.27), quando aduz que entre uma eficácia direta e indireta, deve-se manter o entendimento de que a resposta constitucionalmente adequada no caso do Brasil é no sentido do reconhecimento a eficácia direta *prima facie* dos direitos fundamentais também na esfera das relações privadas.

É, a partir dessa premissa, que os defensores dessa corrente teórica irão afirmar que os direitos fundamentais podem ser invocados diretamente nas relações jurídicas privadas, independentemente de qualquer mediação por parte do legislador ou do juiz. Sem embargo, a sociedade brasileira é marcada por profundas desigualdades, assim se faz necessário adotar, como forma de reforçar a tutela dos direitos humanos no campo privado, uma eficácia direta e imediata dos direitos individuais na esfera privada, e não apenas por questões de direito, mas, mais do que isso, por questões de ética e justiça. (SARMENTO, 2004, p. 245-281).

Contudo, independentemente da corrente teórica, indiferentemente da forma como se aplicam os direitos fundamentais nas relações entre particulares, seja direta, seja indiretamente, não deve haver dúvidas de que eles devem ser aplicados ao direito civil privado.

Uma vez citada a teoria da eficácia mediata ou indireta dos direitos fundamentais, vale referir que, nesta teoria, a dimensão objetiva e valorativa dos direitos fundamentais não acarreta a incidência direta nas relações privadas, implicando a necessidade de que sejam levadas em conta pelo Estado na criação legislativa ou na interpretação do Direito Privado. (BARROSO, 2003, p. 161).

Por dimensão objetiva deve-se entender uma perspectiva comunitária dos direitos humanos, em que se expandem os direitos fundamentais para o âmbito das relações privadas, permitindo que estes transcendam o domínio das relações entre cidadão e Estado.

Como se observa, a dimensão objetiva apresenta significativa importância na contemporaneidade, não só pelo ponto de vista social, condicionados ao interesse da sociedade, mas principalmente pelo primeiro efeito prático que a dimensão objetiva apresenta, qual seja, o da eficácia irradiante dos direitos fundamentais, ou seja, a irradiação dos valores que dão lastro aos direitos fundamentais por todo ordenamento jurídico, condicionando a interpretação das normas legais e atuando como impulsos e diretrizes para o legislador, a administração e o Judiciário, atuando na humanização da ordem jurídica. (SARMENTO, 2004, p.142).

Assim, uma vez cumprindo-se essa parte introdutória e compreendendo que a intersecção entre o direito público e o direito privado está na eficácia dos direitos fundamentais nas relações de cunho privado, importante dar azo à contextualização proposta e, para melhor contextualizar a ideia do direito fundamental de propriedade, necessário mencionar o artigo 5º da Constituição Federal de 1988 que estabeleceu entre os direitos e garantias individuais, o direito à propriedade. Além do caput do artigo 5º, o direito à propriedade está também assegurado no inciso XXII e na sequência, no inciso XXIII, do mesmo artigo, ressalvando que o direito de propriedade atenderá a sua função social.

Pelo que se depreende, grande atenção recebeu a propriedade no texto constitucional, sendo referida nos artigos 20, 158, 170, inciso II e II, 174, 176, 182, 185, 186, 190 e 191. Conforme menciona Castilho (2010, p. 108), o constitucionalismo contemporâneo deu passos largos pela noção burguesa da propriedade privada, eis por que é conhecida como a constituição cidadã.

Gize-se que todas estas previsões constitucionais têm uma razão de ser, pois, para que um país se desenvolva econômica e socialmente, é fundamental respeitar e assegurar o direito de propriedade. Veja-se que tal posicionamento se faz valer.

Influenciados pelo texto constitucional, entre os atuais princípios informativos do direito privado como um todo e do direito civil, em particular, encontra-se o do respeito à propriedade, que reside na concepção de que o homem necessita para alcançar seus fins, de meios próprios, sendo justo, trata-se de um princípio

elementar ao desenvolvimento do ser e de sua família. (BITTAR; BITTAR FILHO, 2003, p. 152-153).

A propriedade imóvel, assim como a moradia e o uso adequado da terra passam a ser uma grande preocupação, agravada nesse início do século XXI, diante de sua significativa preponderância de um determinado Estado, pois para assegurar tal direito deve-se ir além da satisfação dos interesses do proprietário, deve ter um uso de interesse comum.

Eis aqui a propriedade funcionalizada adotada pela Constituição pátria. Esta que reconhece o direito de propriedade e o condiciona a uma função social, sendo na atualidade uma peça essencial, necessária tanto para o desenvolvimento e o exercício das liberdades individuais, mas mais que isso, para o desenvolvimento da personalidade. A propriedade é um suporte para a liberdade individual e de dignidade da pessoa humana (LIMA, 2018).

Como se observa no decorrer da pesquisa, uma vez tendo o direito da propriedade conteúdo social consagrado no constitucionalismo contemporâneo brasileiro, constitui-se em dimensão inerente à dignidade da pessoa humana (SARLET, 2009, pg.98).

Corroborando com tal entendimento, ao descrever sobre o direito de propriedade, Barroso (2003, p.38 - 39) refere que “[...] seu núcleo material elementar é composto do mínimo existencial, locução que identifica o conjunto de bens e utilidades básicas para subsistência física e indispensável ao desfrute da própria liberdade [...]”. Assim, o indivíduo não desfrutando das condições mínimas de existência digna, embora haja sobrevivência, não há dignidade.

Neste diapasão, embora o princípio da dignidade da pessoa humana seja objeto de maior reflexão no terceiro capítulo desta pesquisa, importante neste momento, enaltecer sua importância, pois é o princípio que guia a interpretação dos direitos fundamentais, visa irradiar seus efeitos sobre toda ordem jurídica inclusive do direito privado, tendo como objetivo maior a proteção integral da pessoa, sendo compreendido também como o vetor máximo do direito privado brasileiro.

O direito privado deve evoluir para uma preocupação humanista ajudado pelo direito constitucional: “a pessoa humana é o eixo ou centro das preocupações do direito atual, tanto do público como do privado; com a denominação de direitos de terceira geração – ou de quarta – se busca uma proteção mais completa, plena ou integral, que abarque todas as manifestações e garanta a liberdade, a segurança, a dignidade, o respeito,

a privacidade e a identidade do ser humano. (ITURRASPE, 2000 apud MARQUES; MIRAGEM, 2014, p. 123).

Ademais, a dignidade da pessoa humana apresenta-se como fundamento para uma organização social justa e equilibrada.

Quando Moraes (2010, p.85) leciona acerca do substrato material da dignidade, a autora está trazendo para compreensão os efeitos da pessoa na comunidade, ou seja, do sujeito moral, aquele que reconhece a existência de outros sujeitos iguais, que merecem o mesmo respeito, desdobrando a dignidade da pessoa humana em princípio da igualdade formal e material, integridade psicofísica, liberdade e solidariedade.

Contribuindo com o entendimento de Maria Celina Bodin de Moraes, dando sentido ao tema proposto, Sarmiento (2011, p.333) extrai do princípio da dignidade da pessoa humana “um direito fundamental ao reconhecimento, que também tem fortes conexões com a igualdade e com a solidariedade. Trata-se de um direito ‘ao igual respeito da identidade pessoal’”.

Neste sentido, não há como negar que a dignidade da pessoa humana é o valor essencial em si, que é o início e o ponto central, sendo, portanto, o vetor máximo na organização teórica do novo direito privado brasileiro, sendo esta visão positiva que fará do direito privado instrumento para o combate a todos os males da sociedade por meio do respeito à dignidade da pessoa humana, patamar superior que trará lealdade às relações sociais, guiando, portanto, esta organização social. (MARQUES; MIRAGEM, 2014, p. 123-124).

Desta forma, pode-se definir a propriedade como uma extensão dos direitos da pessoa humana, sobre bens que se encontram, formalmente, na esfera de domínio de cada pessoa.

Nesse ínterim, relevante também trazer para a presente pesquisa a perspectiva filosófica, que, alinhada ao presente tema direciona-se aos pensamentos do filósofo Georg Wilhelm Hegel², sendo importante refletir através dos seguintes questionamentos: Para dignificar a pessoa humana, basta ser ou é necessário ser e ter? A propriedade é a existência da liberdade nessa dimensão da vida humana?

² Sobre as características deste filósofo, sugere-se a leitura de SCHMITT, Carl. *O Conceito do Político*. Petrópolis, 1992, pg.88-89.

Partindo-se do mesmo entendimento de Soares (2011, pg.46-67), a concepção do filósofo Hegel traz a compreensão de que o direito de ter é um direito universal e não somente de alguns particulares. Desse modo, o direito para Hegel é a ideia da efetivação da liberdade que compreende o direito de ter, o direito de ser livre e o direito de ter e ser livre, que constitui o direito de cidadania e de justiça social. Não é possível ser livre sem condições dignas de sobrevivência, sendo que Hegel define a propriedade, como direito de liberdade, ou seja, como direito de toda e qualquer personalidade.

Então, de forma positiva, mister se faz a compreensão de que a propriedade é, na contemporaneidade, a condição de existência e também de liberdade da pessoa humana, entendendo-se o porquê de se tratar de um direito fundamental, elevando à dignidade constitucional. Como bem assevera Perlingieri (2007, p.228) para o crescimento econômico e para o bem estar, que são objetivos do Estado Democrático de Direito, deve-se preservar a liberdade e a dignidade da pessoa humana, para então atingir o progresso e o desenvolvimento social.

Sem embargo, o ordenamento jurídico brasileiro veio a resguardar a garantia constitucional do direito de propriedade, com a condição de atender à função social, pressupondo o meu, o seu e o nosso, para assim trazer a efetividade da dignidade da pessoa humana e da justiça social, concretizando os fundamentos do Estado Democrático de Direito. E, como menciona Duguit (2007, p. 159) “[...] en todos los países modernos se elabora un nuevo sistema jurídico fundado en una noción de orden puramente realista y verdaderamente socialista: la función social”.

E assim, dando continuidade a pesquisa, uma vez verificando estar a função social incorporada ao conceito do direito fundamental da propriedade, necessário neste momento dedicar atenção a esta importante garantia, que está longe de ser uma restrição à propriedade privada. Como menciona Perlingieri (2007, p.226), o conteúdo da função social deve ser entendido “não como uma intervenção em ódio à propriedade privada, mas torna-se a própria razão pela qual o direito de propriedade foi atribuído a um determinado sujeito”.

2.2 Função Social da propriedade a partir da concepção de León Duguit

No decorrer da pesquisa fica cada vez mais clara a atual interação entre o direito público e o privado, superando-se a tradicional dicotomia antes existente. Nas

últimas décadas, cada vez mais, o Estado utiliza-se de formas privatistas, estabelecendo relações negociais com os particulares fazendo com que o direito privado vá ao encontro do direito público.

Denota-se que uma vez sendo, o direito privado, recepcionado pela Constituição Federal, foram significativas as transformações do direito civil, e aqui o foco está no instituto da propriedade, a pouco visto de forma pluralizada, diretamente ligada ao bem comum, pois é este o sentido da função social ora estudada.

Pelo que se depreende a intenção dos constituintes, neste aspecto, é maximizar os valores não patrimoniais, trazendo a despatrimonialização do direito, demonstrando o instituto da propriedade como relação funcional e não como um direito absoluto, buscando-se dar predominância aos interesses da sociedade, pois a Constituição de Weimar de 1919, já trazia essa reflexão quando da pretensão de reconstruir o instituto da propriedade numa Alemanha pós-guerra, dispondo no artigo 153 daquela Constituição que o exercício da propriedade fosse também um serviço prestado ao bem comum.

Embora as Constituições de 1934, 1937 e 1967, abordassem um vetor social a propriedade, foi a Constituição Federal de 1988 que positivou a união entre a propriedade e a função social, quando aponta o direito de propriedade dentre os direitos e garantias individuais fundamentais e, logo após, agrega a função social, no artigo 5º, XXII e XXIII; referindo ainda em outros dispositivos, situações em que o princípio da função social deve ser levado em consideração, tais como o artigo 170, II, III e IV; artigo 156, I, §1º; artigo 182, §§ 2º e 4º, I, II, III; artigo 184, 185, 186, estabelecendo diretrizes a serem seguidas. Como se observa a função social é parte integrante da Constituição Federal.

Como refere Moraes (1993, p. 29) “a norma constitucional assume, no direito civil, a função de, validando a norma ordinária aplicável ao caso concreto, modificar, à luz de seus valores e princípios, os institutos tradicionais”. A partir daí vislumbra-se a eficácia jurídica e a real efetividade social dos direitos fundamentais sempre almejados.

Nesse diapasão, deve-se partir do pressuposto de que a função social da propriedade caracteriza-se constitucionalmente como princípio, este que por ora é definido de forma objetiva como “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 a exata compreensão e inteligência delas” (MELLO, 2004, p. 451).

E uma vez trabalhando a função social como princípio, vai servir “como parâmetro de coordenação dos diversos interesses incidentes sobre a situação jurídica subjetiva de propriedade”. (MORAES, 1999, p.67)

Como princípio, sua observância se faz obrigatória. Então amparada pela lei maior, há necessidade de interpretar e aplicar o direito da propriedade sempre com escopo no princípio da função social, que sendo de ordem econômica, busca assegurar a todas as pessoas uma existência digna.

Nesse interim, Cardoso (2018) vai além, mencionando que a função social trata-se de um princípio que foi incluído entre os elementos componentes da própria dignidade da pessoa humana, mas mais que isso, tratando-se de um princípio jurídico, a *função social da propriedade* pode ser considerada também uma cláusula geral, traduzindo verdadeiro comando, confirmando, portanto, mais uma vez a intenção de restringir e limitar a ideia da propriedade absoluta.

No Brasil, sendo propriedade pública ou privada, urbana ou rural, há a responsabilidade do proprietário, comum e independente por completo de sua qualificação ou das qualidades do bem. Todos devem fazer com que a propriedade cumpra a função social, colocando toda a coletividade, para alcance da justiça social.

A propriedade territorial rural no paradigma do Estado Democrático de Direito, guia-se para o cumprimento da função social. Conforme menciona Araújo (1999, p.85), fica claro que o atendimento da função social da propriedade como um princípio da ordem econômica, atinge de forma decisiva a propriedade rural, visto que o instituto da reforma agrária é reafirmado, atingindo especificamente as propriedades que não cumprem com o descrito no artigo 186 da Constituição de 1988³, artigo este que foi regulamentado pela Lei 8.629/93, a qual trouxe os critérios técnicos e pontuais para aferição do atendimento à função social da propriedade (artigo 9º e parágrafos), disciplinando também sobre a reforma agrária. A Lei nº

³ Art. 186, CF - A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

4.504/64 (Estatuto da Terra), também dispõe que a propriedade da terra está condicionada ao desempenho de sua função social.

Assim, todo proprietário de imóvel rural deverá cumprir com seus deveres descritos na legislação, de forma simultânea e não sucessiva, ficando assim, livre da desapropriação para fins de reforma agrária. Neste sentido, denota-se a valorização da ação do homem, trabalhando na terra, como bem de produção, em seu benefício, de sua família e da comunidade como um todo.

Já Leal (1998, p.120), quando descreve acerca da propriedade privada, referindo-se a urbana, afirma que a garantia da mesma, está vinculada à função social, como um dos princípios gerais da ordem econômica, deve ela estar vinculada a suas finalidades, assegurando a todos existência digna, ou seja, todos devem ter acesso à moradia, deve haver urbanização de área ocupada por população de baixa renda, etc. O artigo 182 da Constituição Federal de 1988, parágrafo 2^o, subordinou o cumprimento da função social da propriedade urbana às exigências da ordenação da cidade, e conforme menciona o autor, assim se estabelece de forma muito clara quais as diretrizes a serem observadas no gerenciamento dos espaços privados localizados em zona urbana.

Através da constituição cidadã, observa-se um rico projeto de transformação da natureza do poder, onde deve nascer uma nova sociedade, em que os sujeitos são coletivos, sendo necessária uma nova educação do ser humano, avançando na priorização do homem (TANAJURA, 2000, p.85).

A propriedade constitucional, ao contrário, não se traduz numa redução quantitativa dos poderes do proprietário, que a transformasse em uma "minipropriedade", como alguém, com fina ironia, a cunhou, mas, ao reverso, revela uma determinação conceitual qualitativamente diversa, na medida em que a relação jurídica da propriedade, compreendendo interesses não-proprietários (igualmente ou predominantemente) merecedores de tutela, não pode ser examinada "se non costruendo in una endiadi le situazioni del proprietario e dei terzi". Assim considerada, a propriedade (deixa de ser uma ameaça) transforma-se em instrumento para a realização do projeto constitucional. (TEPEDINO, 1999, p. 286).

⁴ Art. 182, CF - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes [...].§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor [...].

Portanto, precisa-se enfatizar a importância da consciência de cada pessoa enquanto cerne da vida em sociedade, pois é a valorização do trabalho em conjunto, em prol do bem comum, que garantirá a paz e o bem estar social.

Tal pretensão já se apresentava timidamente no século XIX. Para uma melhor compreensão conceitual da função social da propriedade, parte-se das lições de Augusto Comte, que em meados do século XIX, mais precisamente no ano de 1850, no *Systeme de politique positive*, já apregoava a necessidade da propriedade atender a função social. Referia que em todo o estado normal da humanidade, todo cidadão, qualquer que seja, constitui um funcionário público, em que as atribuições estão nas obrigações e prestações e como um princípio universal deve se estender à propriedade. (DUGUIT, 2007, p. 215-216).

Essas lições ganham atenção, pois até então, a função social da propriedade era sempre estudada por filósofos como Hobbes e Locke, este último extremamente individualista.

Conforme menciona Pizetta (2009, p.4), Locke representa o individualismo, apresentando a acumulação ilimitada de riquezas, acreditando na propriedade voltada, unicamente, para o crescimento individual do proprietário e para beneficiar o comércio, inexistindo uma justiça distributiva e cooperativa.

Já Hobbes instaura no Estado de Natureza, a “guerra de todos contra todos”.

“O direito de natureza, a que os autores geralmente chamam *jus naturale*, é a liberdade que cada homem possui de usar seu próprio poder, da maneira que quiser, para a preservação de sua própria natureza, ou seja, de sua vida; e conseqüentemente de fazer tudo aquilo que seu próprio julgamento e razão lhe indiquem como meios adequados a esse fim” - *Leviatã*, XIV (HOBBS, p. 47).

Então, influenciado por Augusto Comte que opõe-se à noção dos direitos individuais, León Duguit passa a abordar o conceito jurídico originário advindo de uma análise sociológica no início do século XX, partindo da concepção do direito como resultado espontâneo dos fatos, que sem dúvida caracterizou-se como um marco para o crescimento e um diferencial do direito fundamental de propriedade.

Assim, a noção de função social da propriedade consagra-se pela necessidade de superar o individualismo do direito privado. Tendo como base a concepção de León Duguit, entende-se que cada indivíduo tem uma função a cumprir na sociedade. Portanto, os direitos de proprietário só estarão protegidos se cultivar a terra pensando no bem comum, por exemplo, caso contrário, o Estado

buscará intervenir para cumplir a função social, ou seja, a concepção de propriedade se apresenta como propriedade-função, no sentido da não possibilidade de deixar de satisfazer as necessidades individuais e, claro, coletivas. A propriedade é e deve ser:

[...] la condición indispensable de la prosperidad y la grandeza de las sociedades y las doctrinas colectivistas son una vuelta a la barbarie. Pero la propiedad no es un derecho; es una función social. El propietario, es decir, el poseedor de una riqueza tiene, por el hecho de poseer esta riqueza, una función social que cumplir; mientras cumple esta misión sus actos de propietario están protegidos. Si no la cumple o la cumple mal, si por ejemplo no cultiva su tierra o deja arruinarse su casa, la intervención de los gobernantes es legítima para obligarle a cumplir su función social de propietario, que consiste en asegurar el empleo de las riquezas que posee conforme a su destino. (DUGUIT, 2007, p. 158).

Sendo assim, válida está a interpretação de Falcão (1995, p.208), que de forma clara e objetiva 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 obrigá-lo a satisfazer a função social de proprietário, que consiste em assegurar o emprego das riquezas conforme seu destino. Mas deve-se ir mais além e, León Duguit de forma bastante inteligente surpreendeu quando apresentou novas concepções a garantia da função social da propriedade.

Observa-se que o proprietário obriga-se para com a sociedade, cumprindo com a funcionalidade da propriedade, pois somente terá tal instituto protegido pelo sistema judicial, se cumprir com a função social, esta caracterizada por León Duguit, diante de suas novas concepções como solidariedade social, mas referida pelo autor como interdependência social, diante dos vários conceitos e sentidos equivocados de solidariedade social. Indo ao encontro do entendimento de Durkheim, León Duguit refere:

La solidaridad social, o más bien la interdependencia social tal como yo la comprendo, tal como yo creo debe comprenderse científicamente, no es un sentimiento y aún menos una doctrina; no es siquiera un principio de acción. Es un hecho de orden real susceptible de demostración directa: es el hecho de la estructura social misma [...] los hombres de una misma sociedad están unidos unos con otros, primero porque tienen necesidades comunes, cuya satisfacción no pueden asegurar más que por la vida común: tal es la solidaridad o interdependencia por semejanzas. Por otra parte, los hombres están unidos unos a otros porque tienen necesidades diferentes, y al mismo tiempo aptitudes diferentes, y pueden, por tanto, ayudarse en mutuos servicios y asegurar la satisfacción de sus necesidades diversas. En esto

consiste la solidaridad o la interdependencia social por la división del trabajo". (DUGUIT, 2007, p. 161).

Como se observa Duguit traz uma concepção solidarista do Direito, ou seja, o direito deve caminhar ao cumprimento das funções exigidas pela solidariedade social.

Tal concepção faz entender que enquanto vivendo em sociedade, o cidadão deve dar atenção e oferecer suas contribuições ao próximo, ao bem estar de todos, em detrimento dos interesses unicamente individuais.

Nesse diapasão, compreendendo a função social, é importante que todo o proprietário cumpra-a, pois este é o novo redimensionamento do direito de propriedade no Brasil contemporâneo, diante da evolução social, disponibilizando-a a toda a coletividade para alcançar a justiça social.

Sarmento (2006, p. 296) segue esse entendimento e refere que os indivíduos não devem manter-se isolados, mas sim manter uma sociedade com espaço ao diálogo, à cooperação e à colaboração, como pessoas livres e iguais e que assim se reconhecem, pois estas características fazem solidariedade social, responsável, de certa forma, pelo bem-estar das demais pessoas, propondo o autor, um remédio que está no resgate e no aprofundamento da solidariedade, condicionando as pessoas à efetivá-la, havendo o dever de respeito e solidariedade para com o outro.

Nesse contexto, a função social da propriedade vincula o proprietário aos valores constitucionais com obrigação de agir na direção do proveito social, sempre criando condições para que o titular do direito da propriedade possa exercer seus poderes, observando determinados pressupostos, dando à sua propriedade uma destinação lícita, que atenda aos fins sociais, cultivo da terra, parcelamento do solo para fins de moradia, etc.

Redefine, portanto, o fundamento e a extensão dos institutos jurídicos, muito especialmente esses perfis funcionais do âmbito civil, na tentativa de revitalizar as normas a um renovado juízo de valor. Caracteriza-se, a função social, do tipo promocional, ou seja, as formas de propriedade e as suas interpretações atuam-se para garantir e mais, promover os valores sobre os quais se funda o ordenamento constitucional (PERLINGIERI, 2007, p.12-226). Hoje, o direito exerce, mais que uma função coativa, uma função promocional bastante importante.

Tal observância faz-se no Código Civil Brasileiro de 2002, quando o legislador buscou acompanhar o reconhecimento da Carta Magna à propriedade,

transformando a propriedade em um instituto voltado ao âmbito social, evidenciando, portanto, a migração dos valores constitucionais como a dignidade da pessoa humana e a justiça social para o direito privado. O artigo 1.228 esclarece e demonstra a preocupação pelo bem comum, característica da função social.

Art. 1.228. 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.

§ 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.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem [...]

Como se observa, a pessoa proprietária tem o direito de praticar todos os atos que venha a cooperar com a solidariedade social, mas por outro lado rejeita qualquer obstáculo ao cumprimento da realização do papel social que cabe ao proprietário. (DUGUIT, 2006, p. 27).

O Código Civil de 2002, é um vetor que autoriza a efetividade da diretriz constitucional, direcionando para uma nova releitura do direito de propriedade à luz dos valores constitucionais, dos princípios solidaristas constitucionais, que sem dúvida são engrandecedores diante de suas novas perspectivas. Isto ocorre porque a função social da propriedade, vista hoje como pressuposto estrutural do direito de propriedade, ganhou *status* de cláusula pétrea, conforme artigo 60, §4º, inciso IV da Constituição Federal.

Ademais, o parágrafo único do artigo 2.035 do Código Civil refere: “Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos”.

Frisa-se que tais dispositivos não seriam necessários, caso o intérprete realizasse adequada aplicação das normas e princípios constitucionais, mas tais normas infraconstitucionais fazem-se necessárias para uma melhor aplicabilidade para, principalmente, aqueles ainda resistentes à eficácia dos princípios constitucionais. (KRAEMER, 2003, p. 201).

Neste sentido, observa-se a busca por uma nova dimensão da relação de propriedade para concretização dos fundamentos e objetivos do Estado Democrático

de Direito, verificando-se os reais contornos do instituto da propriedade no direito contemporâneo. Como menciona Tavares (2003, p.475) “não há mais como considerar a propriedade como direito puramente privado, ou mesmo como direito estritamente individual”.

Frisa-se que concretizar esta nova visão jurídica sobre a propriedade é ainda uma tarefa difícil, principalmente na consciência moral da sociedade, pois há controvérsias entre o anseio pelo uso, muitas vezes nocivo ou abusivo, da propriedade, voltado essencialmente aos seus interesses individuais, o que gera naturalmente o descumprimento da sua função social. Assim, demonstra-se importante sempre advertir quanto às desvantagens da incoerência entre valores construídos pelo atual constitucionalismo e as verdadeiras práticas diárias.

É neste momento que o Sistema Registral Imobiliário Brasileiro deve estar disponível para garantir esses valores e conseqüentemente concretizar a função social da propriedade, pois a propriedade, estando ao abrigo da função social, sem dúvida, tem sua legitimidade reforçada, jamais enfraquecida, apresentando ao cidadão, ao ente público ou privado uma proteção consolidada em importantes e resistentes bases constitucionais, indispensáveis para garantir o princípio cerne da dignidade da pessoa humana.

2.3 Sistema Registral Imobiliário Brasileiro: A *longa manus* da função social da propriedade

Para regular as relações entre os particulares na esfera do direito privado o Estado brasileiro criou organismos para cumprir estas finalidades, a exemplo do Serviço de Registro de Imóveis, que obteve tal nomenclatura com o advento do Código Civil Brasileiro de 1916 - Lei 3.071 de 01 de janeiro de 1916, pois até então era denominado Registro Geral Imobiliário.

O sistema de registro de imóveis é um serviço de significativa importância, tanto que recebeu um artigo específico na Constituição Federal de 1988⁵, sendo fundamental para garantir direitos fundamentais.

⁵ Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

Não podendo ser diferente, o atual Código Civil brasileiro – Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - manteve o sistema registral imobiliário, o qual não perdeu sua importância na matéria, traçando, em suas disposições, linhas mestras do Registro de Imóveis.

Dando mais um passo à frente, o novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, delineou importantes atribuições ao sistema notarial e registral, demonstrando a importância de relacionar as atividades das notas e dos registros públicos com a jurisdição civil - contenciosa e voluntária, evidenciando-se a relevância da atuação jurídico-extrajudiciária para harmonização dos interesses privados.

Em constante avanço, a Lei nº 13.465/2017, que passa a ser um marco da regularização fundiária, urbana e rural, atribuiu somente ao registrador de imóveis, sem manifestação do ministério público e do judiciário, a função de efetivar o direito social de moradia de forma gratuita.

Ademais, para a propriedade imobiliária adquirir caráter real (relação entre os indivíduos e os bens da vida que o cercam) necessariamente depende o Registro Imobiliário, este caracterizado como um órgão auxiliar do direito civil que se destina ao assentamento de títulos, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, gerando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos, garantindo presunção relativa da prova de propriedade.

Neste sentido, Scavone Junior (2014, p. 4-5) leciona “[...] os direitos reais sobre imóveis são adquiridos após o registro do respectivo título aquisitivo junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente [...]”. Ainda acrescenta que “[...] 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 [...]”.

Por essas atribuições já se denota a dimensão de tal Serviço. As serventias extrajudiciais no Brasil estão atuando de forma efetiva para dar seguimento ao desenvolvimento do bem comum, que está diretamente ligado à segurança jurídica,

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

sempre presente na atividade registral. Assim, relevante, mesmo que de forma objetiva, parta-se da gênese de sua criação.

Nos primórdios todo território brasileiro era público, tendo em vista que desde o descobrimento do Brasil, no ano de 1500, até sua independência, em 07 de setembro de 1822, a Coroa Portuguesa foi investida na posse de todo o território do Brasil, os portugueses adquiriram o título originário da posse de toda a extensão territorial.

Com o título originário da posse, o território brasileiro passou a ser dividido em capitanias hereditárias, uma forma de administração territorial do império português pela qual a Coroa delegou a tarefa de colonização e exploração de determinadas áreas, então governadas por donatários, que cediam parcialmente seus direitos possessórios, através de cartas de sesmaria, aos moradores das capitanias. As sesmarias (Instituto jurídico português que normatizava a distribuição de terras destinadas à produção agrícola) eram concedidas pelos donatários das capitanias hereditárias, depois pelo governo geral e por fim pela Coroa de Portugal. Assim, alguns agraciados recebiam o direito de possuir a terra pública. Passou-se a privatizar porções de terras por meio de doações. (MELO, 2008, p. 229)

O regime de Sesmarias foi utilizado até o ano de 1822, quando surge a Resolução do Reino nº 76/1.822, havendo o confisco de terras pela Coroa Portuguesa e a suspensão das concessões de sesmarias. Dois anos depois, é promulgada a Constituição do Império, ocorrendo a suspensão do confisco, a extinção do regime de sesmarias e surge, então, a ocupação da terra pela tomada da posse.

Nesse momento começaram a surgir problemas como a falta de garantias aos credores hipotecários e denotou-se a ausência de segurança jurídica aos adquirentes de imóveis, ou seja, uma situação propícia ao surgimento de fraudes imobiliárias.

Para modificar essa situação surgiu a Lei Orçamentária 317/1.843, mencionando, pela primeira vez, o Registro de Imóveis no Brasil, criando, no artigo 35, o registro de hipotecas - regulamentado pelo Decreto 482 de 14/11/1846 – que, com seus trinta e três artigos, tinha como objetivo proteger o crédito e cadastrar a propriedade imóvel. Ainda, em 24 de setembro de 1864, foi promulgada a Lei nº 1.237, que apresentou algumas inovações ao Decreto ora descrito, demonstrando-se um sistema registral voltado às hipotecas.

Conforme leciona Balbino Filho (2012, p. 18-30), a Lei Imperial nº 601, de 18 de setembro de 1850, dispôs sobre as terras devolutas do Império, considerando não devolutas as terras que estavam na posse de particulares. Por terras devolutas entendiam-se as possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais, bem como por simples título de posse mansa e pacífica, determinando que, medidas e demarcadas as primeiras, deviam ser cedidas a título oneroso para empresas particulares ou estabelecimentos de colônias de nacionais e de estrangeiros, cabendo ao Governo promover a colonização estrangeira na forma que ficou declarada.

Para melhor adequação e para a viabilização dos atos do registro determinados pela Lei Imperial, ora citada, criou-se o Decreto nº 1.318 de 30 de janeiro de 1854, surgindo o Registro Paroquial, que tinha por objetivo cadastrar a propriedade para a cobrança de impostos, estabelecendo que todos os possuidores de terras, qualquer que fosse o título de sua propriedade ou posse, ficassem obrigados a fazer registrar as terras que possuíssem, dentro dos prazos marcados.

Em mais de uma de suas obras, Balbino Filho (2009, p. 30) ensina que o registro da propriedade imóvel era feito pelo possuidor, este mesmo escrevia suas declarações, ou as fazia escrever por outrem, em dois exemplares iguais, assinando-os ou mandando assiná-los quem os houvesse escrito, a seu rogo, caso não soubesse ler nem escrever. Nessa declaração, constava o nome do possuidor, a designação da freguesia em que estava situado o imóvel, o nome particular da situação, caso houvesse, sua área, se conhecia, e seus limites e confrontantes. Uma vez organizados os documentos, apresentava-se ao vigário da paróquia da Igreja Católica, onde estavam situadas as terras a registrar. O vigário após conferir e achando-se iguais e *em regra*, fazia, em ambos, nota indicativa da data da entrega, devolvendo uma das vias ao apresentante, para prova do cumprimento da formalidade, guardando a outra para registro.

Passados dez anos, surge então o Registro Geral Imobiliário, diante da Lei nº 1.237 de 24 de setembro de 1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453 de 28 de abril de 1865, sendo a base do Serviço Registral atual.

A transmissão do direito de propriedade sobre bens imóveis passa a ser pelo registro do título através da transcrição, em substituição à tradição, esta que se aplicava desde as Ordenações do Reino, Leis de Portugal que vigoraram no Brasil desde o descobrimento, que regulava a transmissão da propriedade imóvel.

A Lei nº 1.237/1864 objetivava o cadastro da propriedade, a transmissão *inter vivos* e a constituição de ônus. Conforme mencionam Erpen e Paiva (2013, p. 146), a Lei referida, ampliou o registro para as transmissões de bens de raiz por atos *inter vivos* e constituição de ônus reais, firmando o princípio de que a transmissão do imóvel só se operava pelo Registro, na data deste, e, uma vez não induzindo prova de domínio, regulou a inscrição hipotecária, seja legal, convencional, declarando indispensável a transcrição para efeitos contra terceiros.

Complementando e modificando a Lei nº 1.237/1864, surgiu a Lei nº 3.272 de 05 de outubro de 1885 - tornando obrigatório o registro das hipotecas; o Decreto 169-A de 19 de janeiro de 1890 – consagrando o princípio da especialização e o Decreto 370 de 02 de maio de 1890 – que inclui nos atos sujeito a registro, a transmissão do domínio entre vivos, desde que, antes de transcrito, era o mesmo simples contrato atributivo de direitos pessoais.

Continuando as inovações, no mesmo ano de 1890, surgiu o Registro Torrens (adotado pelo sistema australiano), diante do Decreto 451-b, de 31 de maio de 1890, que estabeleceu o registro e transmissão de imóveis pelo sistema Torrens, logo a seguir regulamentado pelo Decreto nº 955-A de 05 de novembro de 1890.

Erpen e Paiva (2013, p. 309) reiteram os posicionamentos acerca do sistema Torrens, no sentido de que vinha para atender à moderna função econômica do domínio do imóvel, caracterizando a publicidade dos atos perfeita, facilitando a circulação da propriedade, já que o ato de aquisição do imóvel era um verdadeiro título de crédito transferível por endosso.

Erpen e Paiva (2013, p.310) citam três características acerca do Registro Torrens: publicidade ampla; mobilização da propriedade por simples endosso; aval legal da boa origem, pelo prévio expurgo judicial, podendo-se ainda acrescentar o caráter facultativo (porém perpétuo - artigo 3º).

Denota-se que tal inovação veio para atender a legalização da propriedade; ademais, o registro do título depende de análise judicial, com a finalidade de afastar os vícios que possam apresentar, demonstrando presunção absoluta de veracidade.

Vale lembrar que de 1890 a 1939, tanto imóveis urbanos como rurais poderiam aderir ao sistema Torrens. Com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 1939, mais precisamente o artigo 457, disciplinou acerca do processamento de inscrição, restringindo, então, o ingresso futuro somente de imóveis rurais, mas devido à perpetuidade do sistema, mesmo não sendo admitida a

constituição de novos títulos Torrens para imóveis urbanos desde a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 1939, os imóveis que já estavam inseridos no sistema permanecem nele, ocorrendo o desdobramento ou a unificação, quando alienados.

No Estado do Rio Grande do Sul, desde o ano de 1988, já há possibilidade de extinção do título Torrens, diante do Provimento 26/88 da CGJ, que integra a Consolidação Normativa Notarial e Registral - Provimento 32/06 – CGJ/RS, dos artigos 490 a 496, os quais regulam o Registro Torrens no Estado, sendo o artigo 495 claro ao determinar que, a contar de 22 de agosto de 1988, não mais se deveria abrir matrículas no Livro 1 (um) e nem se expedir novos Títulos Torrens.

Como já mencionado, com o advento do Código Civil Brasileiro de 1916, alterou-se a denominação dos cartórios de Registro Geral Imobiliário para Registro de Imóveis.

Evidenciou-se a previsão de registro das transmissões *causa mortis* e dos títulos judiciais. Surgiram Leis e Decretos que se aplicam ao Registro de Imóveis, como o Decreto 12.343 de 03 de janeiro de 1917, que regula a execução dos atos de registro instituídos pelo Código Civil de 1916; a Lei 4.827 de 07 de fevereiro de 1924, o Decreto 18.527 de 10 de dezembro de 1928 e o Decreto 4.857 de 09 de novembro de 1939, modificado pelo Decreto 5.718 de 26 de fevereiro de 1940. Decretos, estes, que contemplaram o loteamento de terrenos urbanos e rurais, para venda a prestações; a promessa de compra e venda de imóvel loteado e não loteado; o condomínio em prédios de apartamentos; contrato de penhor rural; distinção dos termos transcrição (transmissão da propriedade) e inscrição (constituição de direitos reais).

Erpen e Paiva (2013, p. 149) enfatizam o Decreto-Lei 1.000 de 21 de novembro de 1969, pois este atualizou as normas da legislação anterior, apresentou características muito positivas, como, por exemplo, o progresso da tecnologia; permitiu que livros do registro fossem substituídos por fichas ou pelo sistema de folhas soltas, sendo incontáveis os seus méritos, mas, tendo em vista sucessivos adiantamentos de sua vigência, acabou definitivamente revogado.

Em substituição a esse Decreto-Lei, a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, denominada Lei dos Registros Públicos, que desde o início de sua vigência, teve boa aceitação, apresentou nova técnica de escrituração, aprimorando os

institutos que já estavam sendo usados, ou seja, o Direito Registral, a partir de então, recebeu autonomia.

Com o advento da Constituição Federal de 1988, o registrador, ao receber a qualificação de agente público e executar as atividades em regime privado, conforme preceitua o artigo 236 da Constituição Federal de 1988, já descrito, expande ainda mais sua autonomia funcional, exercendo atividade típica de Estado, mas não sendo titulares de cargos públicos.

A Lei dos Registros Públicos teve diversas alterações, sendo complementada pela Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994 - Lei dos Notários e Registradores, pelas regras auxiliares das Corregedorias e as demais regras impostas pela experiência dos delegatários, até hoje vigente, coexistindo importantes leis como do parcelamento do solo, do condomínio, das incorporações, que acabam repercutindo de forma direta no registro.

Frisa-se que a Lei nº 8.935/94, a qual regulamenta o artigo 236, da Constituição Federal de 1988, em seu artigo 1º, define os serviços notariais e de registro como sendo serviços de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Assim, os Notários e Registradores estão obrigados, na contemporaneidade, a fornecer aos seus usuários serviços adequados, eficientes, seguros e contínuos.

Complementando, o Registro de Imóveis apresenta-se como a instituição jurídica organizada pelo Estado que proclama oficialmente as situações jurídicas relativas à propriedade de imóveis e suas modificações. É pela publicidade registral que se exteriorizam, de forma contínua e organizada, as situações jurídicas de natureza real, a fim de que seja assegurada a sua eficácia perante todos os demais membros da sociedade (LOUREIRO, 2014).

Delineadas essas considerações, que se fazem imprescindíveis para entender a importância do sistema registral imobiliário em cada momento histórico e realidade social no Brasil, bem como das funções primárias do registro brasileiro, necessário expandir a pesquisa, fazendo compreender a atual função registral, só assim será possível refletir o quanto evoluiu a atuação registral e o quanto está evoluindo.

Para demonstrar a importância da atividade na vida atual das pessoas, Dip (2013, p.487-490), ao encerrar uma palestra no XVII Encontro do Comitê Latino-Americano de Consulta Registral, no Estado de Michoacán, no México, 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,” ou seja:

[...] 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. (DIP, 2013, p.487-490).

Diante disso, deve-se reconhecer que sua missão política essencial se remete fundamentalmente à função plenária, ou seja, pessoal e social, do domínio privado. Conforme menciona Melo (2013, p.701), 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.

Sem embargo, a função social da propriedade está diretamente ligada à publicidade registral, pois como bem assevera Passarelli (2010, p. 119) “[...] a função social da propriedade é avessa ao oculto, ao clandestino [...] que não apresenta as condições de publicidade exigidas pela lei”. E mais

[...] não é compreensível que um adquirente que mantenha sua aquisição fora do álbum publicitário, ocultando essa informação da coletividade, esteja atendendo à função social da propriedade. Dar esta informação a conhecer a todos é condição inafastável para tal desiderato. A coletividade tem o direito de ter informação ampla, eficaz e completa do *status juris* de um imóvel, para decidir o que fazer, quando fazer, como fazer, ao entabular algum ato ou negócio jurídico que vá repercutir sobre referido imóvel [...] O Poder Público precisa da publicização do ato, seja para controle da arrecadação dos tributos sobre ele incidentes, seja para alimentar seus bancos cadastrais com informações multifinalitárias (ambientais, urbanísticas, estatísticos, etc.). (PASSARELLI, 2010, p. 119).

Como se observa o registrador desempenha um papel protetivo e preventivo, ao bem comum, pois estando sob a égide da boa-fé objetiva, tem a obrigação de orientar os cidadãos que a procuram para serem informados, para assim ajudar a prevenir litígios futuros, sempre agindo de modo imparcial e transparente, trazendo a segurança jurídica diante de sua função, hoje fundamental.

Como bem menciona Campilongo (2014, p.45) o Serviço Registral Imobiliário brasileiro “formam braço alongado da atuação do Estado”. Corresponde a *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 esta ligada intimamente ao cumprimento daquilo que a lei estabelece como função social. (PASSARELLI, 2010, p. 20)

Efetivamente, tem o Registro de Imóveis atualmente, um papel muito mais importante que jamais teve a desempenhar, atuando na proteção do direito fundamental da propriedade, sendo hoje um sistema concretizador da função social da propriedade, um instrumento de alcance à paz social e de desenvolvimento econômico. Sem dúvida é o agir do Estado na busca da dignidade humana, através da função econômica e social da propriedade. Neste sentido:

O Oficial investe-se em função social e deve efetivá-la de forma clara, ímpar e transparente. No entanto, sua obrigação não se exaure na investidura, mas estende-se para a sua finalidade: a garantia dos atos negociais, especificadamente, a garantia do direito de propriedade. Encontra-se garantia do direito de propriedade, e na estabilidade das relações negociais, o fim social a que se destina a atividade do oficial registrador, como busca da paz, harmonia e integração social [...] a função social do oficial registrador é instrumento de estabilidade sócio-pessoal do proprietário, a ser alcançado com a efetivação do registro do imóvel. Essa função deve ser entendida como elemento de proteção de direitos, asseguradora da eficácia, da legalidade dos atos de registro e de garantia e controle das relações jurídico-imobiliárias. (SILVEIRA, 2007 apud PASSARELLI, 2010, p. 128-129).

Diante de suas características, o sistema registral imobiliário apresenta segurança ao comércio imobiliário, como suporte na concessão e recuperação do crédito, na circulação dos novos instrumentos de investimentos imobiliários, que garantem credibilidade e funcionamento da economia de mercado e elevação do grau de produtividade e de geração de emprego e renda.

Conforme preceitua Loyola (2008, p. 16), por sua natureza o mercado de imóveis depende muito de crédito, que por sua vez depende muito da existência do Registro de Imóveis, pois para que alguém possa dar crédito em longo prazo, não pode haver dúvidas sobre o objeto da transação, o imóvel, nem sobre eventual utilidade desse imóvel como garantia, como colateral nessa transação.

Neste sentido, 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 à circulação desse direito e a geração de

riquezas, essa proteção permite a convivência social pacífica, permitindo que a propriedade exerça sua função social.

Sem embargo, é possível destacar que o Registro de Imóveis labora, na contemporaneidade, no resgate da cidadania, da qualidade de vida e capacitação econômica da população mais carente, ao atuar no desenvolvimento de políticas públicas de habitação de interesse social, e de regularização fundiária.

Conforme menciona Campilongo (2014, p.156), a respeito da regularização fundiária “[...] entre as fronteiras do que a lei determina e do que a vida impõe, notários e registradores já desempenham e, pode-se vaticinar, desempenharão papel extremamente relevante para a regularização judiciária destes imóveis [...]”.

Ademais, com a expansão do crédito imobiliário em condições mais liberais estimula a construção de condomínios edilícios e conjuntos habitacionais nos grandes centros e regiões metropolitanas e a implantação de loteamentos em cidades de médio e pequeno porte, projetados para pessoas de situação economicamente modesta, contribuindo para atenuar o problema da crise habitacional, ao permitir regular acesso à propriedade legal e organizada, aliás, justa aspiração social reiteradamente expressada em planos de governo das esferas federal, estadual e municipal.

Diante do exposto, verifica-se que o sistema registral imobiliário assume um papel de extrema relevância no ordenamento jurídico brasileiro, pois quando este assegura o direito fundamental à propriedade, diante de seus efeitos, conseqüentemente estar-se-á garantindo o direito à dignidade, à moradia, indiretamente à vida, saúde, liberdade, possibilitando ao Estado, a efetivação da sua função social, para que, finalmente, toda a sociedade possa livrar-se dos reflexos negativos causados pela pobreza, formação de favelas, degradação ambiental, etc., fatores limitadores da liberdade individual.

Assim, o sistema registral imobiliário brasileiro, além de proteger o direito de propriedade, assume outras funções de extrema importância, caracterizando-se também, como instrumento para o alcance da solidariedade social, promovendo a dignidade humana, conforme se verificará no decorrer da pesquisa.

Portanto, salienta-se a evolução da atividade registral, ao chegar ao nível atual, acumulando ao longo dos tempos novos e importantes contornos. Compreender essa evolução, bem como o que tem hoje de fundamental é vital para sua valoração e subsistência.

Dando seguimento à pesquisa, uma vez compreendendo os novos contornos do direito de propriedade no Brasil, chega o momento de apresentar o paradigma constitucional solidarista, abordando o solidarismo jurídico e suas implicações, destaque do constitucionalismo contemporâneo e cerne da pesquisa, fundamentais para a atual sociedade contemporânea e mais ainda para a comunidade acadêmica.

3 O DIREITO DE PROPRIEDADE DIANTE DO NOVO PARADIGMA CONSTITUCIONAL SOLIDARISTA

Como vem se observando durante a pesquisa, o reconhecimento do direito de propriedade só se fará legítimo enquanto atender a função social a ele inerente. Como se denota, a propriedade não é um direito isolado e absoluto, mas uma relação social que tem como função gerar desenvolvimento humano, social e econômico para a nação. E, o princípio constitucional da solidariedade vem ao encontro dessa proposta, de impulsionar o direito e as instituições estatais e particulares por ele reguladas à consumação plena do valor da dignidade. (CARDOSO, 2010)

Assim, oportuno destacar a magnitude do papel dos princípios constitucionais e, para realizar essa abordagem, optou-se pela pesquisa na obra de Robert Alexy, tendo em vista a sua destacada contribuição no assunto.

Na obra teoria dos direitos fundamentais, Robert Alexy, esclarece que para a teoria dos direitos fundamentais, importante é a distinção entre regras e princípios, sendo tal distinção, nas palavras do autor, “uma das colunas mestras do edifício da teoria dos direitos fundamentais”, conceitua, ainda, regras e princípios como normas (ALEXY, 2008, p. 85-86).

Sabe-se que esses critérios de distinção entre regras e princípios não são novos, mas por muitas vezes faltou clareza na definição, sendo até hoje um assunto bastante polêmico, mas se deve partir do pressuposto de que tanto as regras como os princípios são normas, como expressões deônticas básicas, dizendo o que deve ser, tanto da proibição como da permissão.

Para Robert Alexy, a distinção correta entre regras e princípios, dentre as três teses apresentadas, é quando há uma diferença qualitativa e não apenas gradual, sustentando que as normas podem ser distinguidas em regras e princípios e que entre ambos não existe apenas uma diferença no grau de generalidade (princípios - normas com um grau de generalidade relativamente alto e, regras - normas com um grau de generalidade relativamente baixo). Então, princípios são normas que ordenam que algo seja realizado na maior medida do possível dentro das possibilidades jurídicas e fáticas existentes, são, portanto, chamados de mandamentos de otimização. Já as regras, são válidas ou não, faz o que ela exige

“e ponto”, há determinações fáticas e juridicamente possíveis (ALEXY, 2008, p. 90-91)

Então, os princípios podem ser satisfeitos em graus variados e as regras, contém determinação daquilo que é fático e juridicamente possível.

Como menciona Martins (2005, p.241) “tanto as regras quanto os princípios são padrões que apontam para decisões particulares, distinguindo-se, entretanto, na natureza da orientação que oferecem”.

Verifica-se que a distinção fica mais clara, quando da colisão entre princípios e de conflitos entre regras, neste último só há solução, se introduzido em uma das regras, uma cláusula de exceção que elimine o conflito, caso contrário, umas das regras tem que ser declarada inválida, ocorre na dimensão da validade, bem diferente da colisão entre princípios. Nessa, Robert Alexy menciona que através da Lei de Colisão, propõe-se a ponderação para colisão de princípios, a qual tem a tarefa de atribuir pesos aos princípios em colisão, valerá o sopesamento, com maior peso de valores no caso concreto, devendo-se entender, que jamais haverá um princípio inválido, todos são válidos, e ocorrem na dimensão do peso (ALEXY, 2008, p. 91-103).

Quanto ao sopesamento, deve-se entender que quanto maior a não satisfação de um princípio, maior terá que ser a importância de satisfação do outro. Sopesando-se deve chegar a uma relação de precedência condicionada (sob certas condições um princípio precede o outro – caso concreto); sob outras condições, essa precedência pode ser estabelecida de forma contrária.

Assim, compreende-se que no caso de eliminação de uma das regras, ela tem que ser declarada inválida e extinguida do ordenamento jurídico, normas são válidas ou inválidas.

Já nos princípios, um deles terá que ceder e, aquele princípio cedente não é declarado inválido, nem há cláusula de exceção. Frisa-se que as condições sob as quais um princípio tem precedência em face do outro constituem o suporte fático de uma regra que expressa a consequência jurídica de um princípio que tem precedência. Gize-se, um dos fundamentos da teoria dos princípios pressupõe primeiro, na inexistência absoluta de precedência e, segundo na sua referência a ações e situações que não são quantificáveis. Mas, a solução está no estabelecimento de uma relação de precedência levando em conta as circunstâncias do caso concreto.

Denota-se que para Alexy, as colisões de princípios e conflitos de regras tornam ainda mais clara a distinção entre regras e princípios, pois as soluções propostas para esses casos são totalmente distintas e apresentam peculiaridades típicas relacionadas ao tipo de norma a que se referem.

Sobremais, vislumbra-se o distinto caráter “*prima facie*” das regras e dos princípios.

O caráter *prima facie* das regras se apoia em uma disposição tomada autoritariamente ou transmitida, sendo portanto, mais forte que o dos princípios. Já no que diz respeito aos princípios, pode ocorrer o reforço de seu caráter *prima facie*, por exemplo, com a introdução de uma carga argumentativa em favor de determinados princípios, mas é importante frisar que isso não faz com que seu caráter *prima facie* assemelhe-se ao das regras. Sendo assim, mesmo contendo uma carga grande de argumentação a favor da aplicação de um princípio, continua sendo necessária a análise da argumentação apresentada e o estabelecimento das condições de precedência de um princípio em relação ao outro, no caso concreto (ALEXY, 2008, p.103-106).

Por fim, sabendo da ligação entre princípios e valores, é de suma importância a diferenciação que Robert Alexy faz entre os mesmos. O princípio se diferencia porque está no nível deontológico, do dever-ser/o que é devido, enquanto que o valor está no nível axiológico, do que é bom, seguro, econômico, compatível com o Estado de Direito/ indica o que é melhor.

Dessa forma, uma vez entendidas as definições de normas, princípios e regras, pode-se então manter, sem qualquer dúvida, a qualificação da solidariedade como princípio, e como tal, mandamento de otimização, ou seja, funcionando como diretriz de ordenação, inspirando toda ordem social no dever-ser, acima de qualquer coisa.

É necessário concordar com Virgílio Afonso da Silva, quando o mesmo refere que a principal contribuição de Robert Alexy foi a distinção que o autor faz entre princípios e regras, pois tal diferenciação trouxe “o desenvolvimento de mandamento de otimização”, que como se observa é de significativa importância na contemporaneidade. (SILVA, 2005, p. 32)

Por tais motivos, e estando-se diante de uma dogmática principialista estruturante, conforme prefere chamar Gomes Canotilho, positivamente tem-se denotado que a incidência de princípios é cada vez mais intensa no país.

Sobremais, conforme menciona Ruy Samuel Espíndola, é uma tendência predominante no direito constitucional tendo em vista que reforça:

[...] a ideia de normatividade dos princípios constitucionais, ao emprestar-lhe um sentido articulado-estruturante e uma dimensão praxiológico – concretizadora, já que torna mais plausível a compreensão, a interpretação e a aplicação dos princípios de maior abertura pelos princípios de maior densidade e pelas regras constitucionais. (ESPÍNDOLA, 2002, p.185).

Sendo assim, a solidariedade deve partir da concepção, no direito brasileiro, de princípio jurídico, muito especialmente para o direito civil, longe do sentido de caridade, pois diante da revolução industrial, exploração do homem pelo homem faz surgir a solidariedade desvinculada da fraternidade e caridade, porque se ligou ao reconhecimento dos direitos sociais que passaram a ser reconhecidos nos documentos constitucionais. Neste sentido, Farias (1998, p.188) menciona que, no final do século XIX, a lógica da solidariedade adotou um discurso coerente, desligando-se então da caridade.

Para uma melhor compreensão da solidariedade como princípio jurídico, necessário se faz, mesmo que de forma breve, a abordagem histórica dos direitos fundamentais a partir do processo de positivação das declarações de direitos, sendo este o momento oportuno de destacar os principais documentos que contém registro das conquistas do homem, que sempre presou pelo respeito à dignidade e de cidadão literalmente inserido em uma comunidade, para assim entender a influência da Declaração de 1789 (universalismo) e da Declaração Universal de 1948 (socialismo), nas constituições da contemporaneidade, assegurando sua efetividade através das garantias constitucionais dos direitos fundamentais.

Muito embora fosse destaque a magna carta que antecede a trajetória de declarações de direito, surgindo na idade média, no século XIII, mais precisamente em 1215, que não tinha natureza constitucional, mas que serviu para proteger barões e os direitos dos homens livres; assim como o importante papel da *Petition of Rights* ou petição de direitos de 1688, cujo conteúdo reivindicava o reconhecimento de direitos e liberdade para os súditos do rei; ou ainda a declaração de direitos, *Bill of Rights* de 1688, em que os monarcas teriam seus poderes limitados pela declaração de direitos, impondo a monarquia constitucional, marcada pela submissão à soberania popular; foi a Declaração de Direitos do Bom Povo da Virgínia de 1776, que ganha ênfase (REIS; FONTANA, 2011, p. 115).

Percebe-se que essa Declaração tem o sentido atual e com o conteúdo de direitos fundamentais, pois nela constam direitos de igualdade e liberdade, governo instituído em benefício do povo, a separação de poderes, liberdade de imprensa e religião, demonstrando a preocupação de se estabelecer a democracia de governo.

Neste sentido, Silva (2000, p.158), refere que além de preocupar com as liberdades, a Declaração preocupava-se basicamente com a estrutura de um governo democrático, com um sistema de limitação de poderes, tornando-se um marco para os direitos fundamentais.

Frisa-se que no mesmo ano sobrevém a Declaração de Independência dos Estados Unidos.

A Declaração de Independência dos Estados Unidos tem importante característica, pelo fato ser o primeiro documento a afirmar os princípios democráticos na história política moderna. É o primeiro documento político que vem a reconhecer a existência de direitos inerentes a todo o ser humano, independentemente de sexo, raça, religião, cultura ou posição social. Frisa-se que nas nações da Europa Ocidental, a legitimidade democrática veio ocorrer apenas em 1789, com a Revolução Francesa (COMPARATO, 2004, p.101-104).

Com clamor da revolução francesa, outro marco importante ocorre em 1789, com a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, pois nasce uma nova ordem social, em que se pretendia uma nova e diferente realidade. Em pouco tempo a liberdade, igualdade e fraternidade fizeram desmoronar as desigualdades entre indivíduos e grupos sociais. Como se depreende, até a edição da declaração francesa não se levava em consideração a inclusão do indivíduo em grupos e comunidades. (REIS; FONTANA, 2011, p. 116).

Nesse diapasão Sarmiento (2006, p. 9) complementa, que tal declaração, uma vez dotada de caráter universal e fadada pela teoria jusnaturalista, consagra o princípio da isonomia, radicando a soberania da nação, assegurando o direito à participação política do povo, instituindo o princípio da legalidade penal e tributária, garantindo as liberdades de religião e de expressão, tratando a propriedade como direito inviolável e sagrado.

Mas uma vez surgindo a nova classe social operária, o documento importante de prisma político foi o Manifesto Comunista de 1848, salientando-se a Constituição Mexicana de 1917, a Constituição de Weimar de 1919.

Nessas duas constituições verifica-se “uma nova constelação de direitos, que demandam prestações estatais destinadas à garantia de condições mínimas de vida para a população (direito a saúde, à previdência, à educação, etc.)”. (SARMENTO, 2006, p. 18).

Após a Segunda Guerra Mundial, diante das monstruosas violações de direitos humanos da era Hitler, o grande diferencial foi a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, pois conforme menciona Miranda (2002, p.290), tal Declaração apresenta “[...] os grandes princípios de respeito pela pessoa e pela sua dignidade [...] que apresenta um primeiro catálogo de direitos, reconduzíveis uns a direitos, liberdades e garantias [...] e outros a direitos econômicos, sociais e culturais [...]”.

Caracteriza-se como um documento de destacada carga axiológica, baseado nos direitos fundamentais da pessoa humana (estes que são os direitos do ser humano, positivados na esfera do direito constitucional de determinado Estado), já inseridos na Constituição Cidadã, pois tal declaração faz com que os Estados assumam o compromisso de assegurar o respeito universal e efetivo dos direitos humanos. Sem embargo, tal Declaração inegavelmente:

[...] representa a culminância de um processo ético que, iniciado com a Declaração de Independência dos Estados Unidos e a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, da Revolução Francesa, levou ao reconhecimento da igualdade essencial de todo ser humano em sua dignidade de pessoa, isto é, como fonte de todos os valores, independentemente das diferenças de raça, cor, sexo, língua, religião, opinião, origem nacional ou social, riqueza, nascimento, ou qualquer outra condição, como se diz em seu artigo II. E esse reconhecimento universal da igualdade humana só foi possível quando, ao término da mais desumanizadora guerra de toda a História, percebeu-se que a ideia de superioridade de uma raça, de uma classe social, de uma cultura ou de uma religião, sobre todas as demais, põe em risco a própria sobrevivência da humanidade”. (COMPARATO, 2004, p. 225).

Frisa-se que toda essa evolução dos direitos fundamentais acontece em razão de lutas do homem em busca da conquista de liberdades e em cada momento histórico sempre foi necessário movimentos, para trazer reconhecimento à proteção dos direitos do homem isoladamente e conseqüentemente o homem em comunidade, acumulando-se novos direitos. Tais direitos evoluíram à semelhança

do progresso histórico a eles subjacente, tratam-se, portanto, das dimensões ou gerações dos direitos fundamentais⁶.

Muito embora haja divergência na doutrina entre as expressões gerações e dimensões de direitos, por entenderem que se tratam de direitos que não são suplantados com o passar do tempo (WOLKMER, 2010, p. 14-15), não se faz relevante neste trabalho optar por uma ou outra expressão.

A primeira dimensão, baseada nos ideias do liberalismo, de cunho individualista, refere-se aos direitos e liberdades individuais, como o direito à vida, à nacionalidade, à liberdade de ir e vir, à honra, à dignidade, à livre expressão e manifestação de credo, proibição de tratamento cruel, desumano e degradante e a proibição da escravidão (GORCZEVSKI, 2009, p.132-133).

A segunda dimensão, os direitos sociais, surge em meados do século XIX e no decorrer do século XX, determinando ao Estado um maior compromisso na promoção dos direitos sociais, como direito à saúde, à educação, à cultura, à seguridade social, à habitação, ao trabalho (MENDES, 2008, p. 233).

Já a terceira dimensão, elege os direitos de solidariedade e fraternidade. Foi através desta dimensão de direitos que nasceu a preocupação em proteger o gênero humano, ou seja, contrário aos direitos de primeira e segunda geração que se comprometiam com a proteção do homem-indivíduo. Nesse sentido, a “nota distintiva destes direitos da terceira dimensão reside basicamente na sua titularidade coletiva, muitas vezes indefinida e indeterminável”. (SARLET, 2009, p. 48).

Sem embargo, os direitos fundamentais de terceira dimensão caracterizam-se como o maior propósito para uma sociedade que se configura justa, pois além de fomentar um plano ético para o direito, traz o reconhecimento dos interesses sociais, além de buscar realizar o mínimo social, este que corresponde ao bom funcionamento da organização humana em sociedade. Traz, portanto, efetividade do direito social. (CARDOSO, 2010, p. 26-28).

Os direitos de solidariedade e fraternidade são, portanto, direitos de terceira dimensão, que ultrapassam os limites do individualismo caracterizado na primeira dimensão, assim como de grupos determinados marcados pela segunda dimensão,

⁶ A cada nova fase da história humana novos direitos vão sendo inseridos no rol daqueles considerados de fundamental proteção, agregados enquanto gerações ou dimensões de direitos. Pelo termo “dimensões”, a ideia é de complementariedade, e não de sobreposição de uma geração por outra, conforme faz entender o termo “gerações”.

onde seus titulares são indeterminados, abrangendo a todos os seres humanos inclusive aqueles que farão parte das futuras gerações (MORAIS, 1996, p. 166).

Para muitos, a solidariedade é a verdadeira expressão dos direitos humanos, em que se reconhecem os valores morais e possuem materialidade coletiva, por fim, fala-se de forma tímida, em quarta e quinta dimensão dos direitos fundamentais.

A quarta dimensão, refere-se à biotecnologia, à bioética, e à engenharia genética, estão ligados aos avanços tecnológicos e à insurgência das minorias. Vale apontar que aqui os direitos de terceira dimensão “ainda se mostra latente, inexistindo a definição de um paradigma que justifique a existência dos direitos de quarta dimensão”. (CARDOSO, 2010, p. 33).

Já a quinta dimensão trata-se dos direitos da era digital, que corresponde a cibernética, a realidade virtual, inteligência artificial, etc. (GORCZEVSKI, 2009, p.139-140).

Outros doutrinadores, como Paulo Bonavides consideram o direito à paz, como direito de quinta dimensão, tendo em vista sua destacada relevância, compreendendo-se tratar de dimensão autônoma. Nos dizeres de Paulo Bonavides:

Direito à paz, sim. Mas paz em dimensão perpétua, à sombra do modelo de Kant. Paz em seu caráter universal, em sua feição agregativa de solidariedade, em seu plano harmonizador de todas as etnias, de todas as culturas, de todos os sistemas, de todas as crenças que a fé e dignidade do homem propugna, reivindica, concretiza e legítima [...] Elevou-se, assim, a paz ao grau de direito fundamental da quinta geração ou dimensão [...] (BONAVIDES, 2008, p.92).

Neste sentido, o novo Estado de Direito das cinco dimensões de direitos fundamentais dá ênfase aquele espírito de humanismo que, no perímetro da juridicidade, habita as regiões sociais e perpassa o Direito em todas as suas dimensões. (BONAVIDES, 2008, p. 86).

Como se depreende, diante do tema proposto, uma vez cumprindo com a breve e necessária introdução desse segundo capítulo, importantes considerações merecem os direitos de terceira dimensão, destacando-se o valor abstrato e ordem moral da fraternidade, que surge inicialmente como virtude cívica, ressurgindo no final do século XX, como solidariedade.

3.1 A fraternidade e seu ressurgimento como solidariedade no constitucionalismo contemporâneo

Quando se tem por objetivo fazer compreender a propriedade imbuída da consciência da função social, conseqüentemente é de significativa importância estudar, refletir e valorar o princípio da solidariedade, uma vez fraternidade, conceitos/valores que por muitas vezes se confundiram, tendo em vista que em seus elementos formadores há uma tendência de agir em favor do próximo, na busca do bem comum, da justiça social, da dignidade da pessoa humana, sempre decorrendo da ética e da moral.

Para Sarlet (2003, p.53-54), os direitos fundamentais da terceira dimensão denominados direitos de solidariedade e fraternidade visam à proteção de grupos humanos, como família, povo, nação, e caracteriza em consequência como direitos de titularidade coletiva ou difusa.

Assim, este momento oportuniza-se revisitar a fraternidade para, em breve, entender a diferenciação desses dois grandiosos valores jurídicos.

Como se observa, a Idade Moderna valorou consideravelmente a interpretação e a prática política da fraternidade, juntamente com a liberdade e a igualdade, estes que acabaram por formar os três principais símbolos do direito privado moderno. Mas, após a Revolução Francesa, a fraternidade caracterizou-se de forma diferenciada à liberdade e à igualdade, desaparecendo no cenário político. Neste sentido:

A fraternidade se fez presente em ações sociais que resultaram em mudanças políticas significativas e que, enquanto os conceitos de igualdade e liberdade foram incorporados como elementos políticos, e assumidos institucionalmente, a partir da Revolução Francesa, a fraternidade teve outro destino, ganhando conotação religiosa e assistencialista e, em muitos casos, fora equiparada à solidariedade". (BAGGIO, 2009 apud LOPES, 2011, p.101).

Alguns autores mencionam que já antes da Revolução Francesa a fraternidade trazia em seu valor uma qualificação a certas relações.

A origem da fraternidade é *fraternitas* ou irmandade, trazendo em sua origem a ideia de laço de parentesco, de sentimento, emoção, ou seja, é algo natural que brota de uma vivência social, atuando nas ações e intenções. Conforme mencionam Marques e Miragem (2014, p.220) "reconhecer que o outro é um irmão, pode ser mais útil do que discursos paternalistas de mudança de comportamento. Se

solidariedade se contrapõe com egoísmo, fraternidade é o *status* daquele que pertence a mesma família”.

Ao passo que para Aquini (2008, p. 137) “a fraternidade está na origem de um comportamento, de uma relação que deve ser instaurada com os outros seres humanos, agindo ‘uns em relação aos outros’, o que implica também a dimensão de reciprocidade”. Caracterizando-se diante dos valores cristãos, de natureza comportamental, de relação recíproca entre as pessoas.

Na mesma perspectiva de Claudia Lima Marques e Bruno Miragem, Pizzolato (2008, p. 113) vai referir que a fraternidade seria como uma forma intensa de solidariedade, ou seja, que une pessoas por se identificarem por algo profundo, sentindo-se como irmãs.

Sem embargo, denota-se que a fraternidade abrange uma conduta de respeito, tolerância, cuidado, consideração a partir de laços de familiaridade e afetividade. Considera todas as pessoas iguais, assegurando a todos os mesmos direitos, sejam políticos, sociais ou mesmo individuais.

Mas, mais do que qualquer interpretação, perspectiva etimológica e religiosa de fraternidade é preciso compreender que a fraternidade e o direito não são ideias incompatíveis, pois a fraternidade constitui-se em um valor jurídico fundamental, ao passo que compromete as pessoas a agirem ao encontro de seus direitos, mas também dos seus deveres.

O artigo 1º, assim como o artigo 29 da Declaração Universal dos Direitos Humanos, fazem valer essa compreensão. Enquanto o artigo 1º refere que “todos os seres humanos nascem livres e iguais em dignidade e em direitos. Dotados de razão e de consciência, devem agir uns para com os outros em espírito de fraternidade”; O artigo 29 menciona que:

1. O indivíduo tem deveres para com a comunidade, fora da qual não é possível o livre e pleno desenvolvimento da sua personalidade. 2. No exercício deste direito e no gozo destas liberdades ninguém está sujeito senão às limitações estabelecidas pela lei com vista exclusivamente a promover o reconhecimento e o respeito dos direitos e liberdades dos outros e a fim de satisfazer as justas exigências da moral, da ordem pública e do bem-estar numa sociedade democrática. 3. Em caso algum estes direitos e liberdades poderão ser exercidos contrariamente e aos fins e aos princípios das Nações Unidas.

Sobremais, embora a fraternidade não tenha uma perspectiva principiológica constitucional no Estado brasileiro, atentos estiveram os constituintes trazendo a

fraternidade para a Constituição Federal de 1988 em seu preâmbulo como um de seus valores supremos.

Conforme leciona Jaborandy (2016, p. 85), embasada na obra de Javier Tajadura Tejada, intitulada *La Función Política De Los Preámbulos Constitucionales*, o preâmbulo revela a Constituição como a ordem jurídica fundamental da comunidade.

Neste sentido, além de contribuir para o fortalecimento do sentimento constitucional, o preâmbulo tem importante força normativa, apresentando diversas normas constitucionais que vinculam o poder público e os indivíduos, e mais, integra o bloco de constitucionalidade para fins de parâmetro de controle de constitucionalidade, longe do sentido meramente simbólico ou de vetor interpretativo (JABORANDY, 2016, p. 85-88).

Sendo assim, a fraternidade é um valor reconhecido pelo direito, até porque é impossível haver total incomunicabilidade entre o campo ético e o jurídico.

Eligio Resta faz compreender o “direito fraterno”. Para o autor, trata-se de um direito que não tem pretensão do “deve ser”, mas sim de aumentar a sensibilidade social para o bem comum.

O direito fraterno, então, vive de falta de fundamentos, anima-se a fragilidade; procura evitar afirmar que “deve” ser, e que existe uma verdade que o move. Ao contrário, arrisca algo numa aposta, exatamente como na aposta de Pascal sobre a existência do bem comum: se tivesse existido, o benefício teria sido enormemente maior do que o custo empregado com as próprias contribuições pessoais. No caso em que, ao contrário, não tivesse existido aquilo que se gastou, teria tido um pequeno custo em relação àquilo que se poderia ter ganho. (RESTA, 2004, p.136).

Assim, fica claro que a fraternidade traz valoração à relação pessoal entre os membros de uma família universal. A fraternidade busca aprimorar as relações éticas, diante de seu valor de reciprocidade, de consciência ao bem comum, gerando compromissos e responsabilidades aos integrantes da sociedade civil.

Neste mesmo sentido, Barzotto (2018, p.53) leciona que no âmbito jurídico, a fraternidade desenha a necessidade das pessoas reconhecerem-se entre si como sujeitos de direito, sempre comprometidas à ordem comum-coordenação.

Esta coordenação deve ser compreendida como “a relação social em que os membros da relação reconhecem-se mutuamente como sujeitos de direitos e deveres”. (BARZOTTO, 2018, p.53).

Já a solidariedade traz uma obrigatoriedade, o “deve ser”, um dever de natureza jurídica. Seu surgimento está diante de um processo evolutivo da fraternidade, sem dúvida, é um passo a frente a nível principiológico.

Ao contrário da fraternidade, a solidariedade consagra-se como princípio na Constituição Federal de 1988, conforme se depreende do artigo 3º, em que elege como objetivos fundamentais da República a construção de uma sociedade livre, justa e solidária. E, uma vez caracterizada como princípio seus valores consequentemente devem irradiar sobre todo ordenamento jurídico, servindo como paradigma para nortear as relações privadas.

Neste sentido, leciona Moraes (2016, p. 241) que uma vez apresentada a solidariedade como valor, esta “deriva da consciência racional dos interesses em comum, interesse esses que implicam, para cada membro, a obrigação moral de não fazer aos outros o que não se deseja que lhe seja feito”.

Denota-se que a Constituição Federal de 1988, influenciada pela Declaração de 1948, fortifica a solidariedade, conforme se observa no artigo 3º, no sentido de buscar uma perspectiva de cooperação, de responsabilidade social, de igualdade substancial e mais, de justiça distributiva e social. Portanto, a solidariedade passa a ser expressão de sociabilidade, tendo como meta promover a dignidade da pessoa humana mediante preceitos de justiça social. (CARDOSO, 2010, p.94).

O princípio constitucional da solidariedade é, portanto, um conjunto de instrumentos que visam garantir uma sociedade livre e justa, sem excluídos ou marginalizados, ou seja, que busquem garantir vida digna (MORAES, 2016, p. 247).

Assim, o princípio da solidariedade vem caracterizado pela Constituição Federal de 1988 como fraternidade universal, que tem como interesse superior o pleno desenvolvimento da pessoa humana, o dever de respeito à pessoa humana que com outra estabelecer eventual relação jurídica. Sem embargo, é um fundamento adicional, ou mais que isso, um reforço à vinculação dos particulares a direitos fundamentais. (REIS, 2007, pg. 2.038-2.039).

Portanto, importante entender que enquanto a fraternidade está na ideia de reciprocidade, caridade ou beneficência, ou seja, no âmbito das liberalidades e dos deveres de consciência, a solidariedade objetiva um dever juridicamente exigível, uma vez caracterizada como princípio fundamental.

Importante compreender que

A ideia de fraternidade, ainda que virtuosa, não se mostra suficiente para representar o vínculo caracterizador de uma sociedade que, pautada pelo pluralismo, cada vez mais compreende distintas e sortidas culturas. Mais do que um sentimento fraternal - como exigi-lo? - é o respeito pela diferença que deve sobressair, possibilitando a coexistência pacífica das diversas concepções de vida [...]. Do mesmo modo, o ato beneficente, ou caritativo, permanece sempre como uma liberalidade, uma opção que diz respeito apenas à consciência, não se concebendo em termos de obrigação a não ser moral; ao passo que a solidariedade, nos termos invocados pelo constituinte, é um dever de natureza jurídica. (MORAES, 2008, p. 240-241).

Sendo assim, importantes razões fazem entender que há uma diferenciação significativa entre os valores fraternidade e solidariedade. Não se confundem, mas, sem dúvida, se complementam, pois apresentam valores essenciais para um processo de reconstrução, cada um com suas especificidades.

Como será visto a seguir, a solidariedade como princípio de cunho social, expressando as novas formas de auxílio que pode prestar ao semelhante, traz novos caminhos para o instituto da propriedade no Brasil, sendo caracterizado como elemento formador na contemporaneidade.

3.2 A Solidariedade e os novos sentidos da propriedade no Brasil

Uma vez compreendendo os sentidos da solidariedade, desligada do sentido de fraternidade e caridade, e mais que isso, vista não só como direito, mas como um dever, é relevante destacar este fenômeno “solidariedade” como o novo modelo jurídico, que orienta a sociedade aos importantes valores necessários, muito especialmente no âmbito do direito civil, sempre direcionado para o interesse geral, jamais contra o interesse social e coletivo. Uma vez princípio, será como tal, mandamento de otimização, ou seja, funcionando como diretriz de ordenação, inspirando toda a ordem social no dever-ser.

Caracteriza-se como novo fio condutor das relações sociais, uma nova maneira de pensar a relação indivíduo-sociedade, indivíduo-Estado, ou seja, a sociedade como um todo.

Conforme menciona Farias (1998, p.285) o direito de solidariedade apresenta-se “como um mecanismo de regulação social fundamental para abrir a sociedade, e

para que as identidades dos diversos grupos e indivíduos possam encontrar aí regras convenientes de conduta”.

Sem sombra de dúvida, o papel do Direito é estabelecer limites e moldes para o comportamento social. Por esta razão é imprescindível que os operadores do direito percebam o imenso poder vinculante que os princípios constitucionais obtiveram, traçando profundas mudanças no direito civil, muito especialmente no direito de propriedade.

Nesse íterim, vale trazer as reflexões de Maurício Mota ao analisar o instituto da propriedade quando se questiona o porquê a propriedade obriga. O autor, por certo, vincula o instituto à positividade constitucional, mais especificadamente a solidariedade, trazendo os ensinamentos de Pietro Perlingieri, quando este menciona que, em um sistema que está inspirado na solidariedade política, econômica e social e no pleno desenvolvimento da pessoa, a função social, em seu conteúdo, assume um papel promocional, no sentido da propriedade ligada diretamente aos valores sobre os quais se fundamenta o ordenamento. (MOTA, 2008, p.584).

Uma propriedade só se fará legítima se atender os limites impostos pelo bem comum, como menciona Mota (2008, p.585) “pela destinação universal, sempre anterior a qualquer uso particular”.

Iturraspe (2000 apud MARQUES; MIRAGEM, 2014, p. 220) menciona que a solidariedade esta fundamentada na natureza social do homem e sua dignidade de pessoa, pois como princípio deontológico que é, traz a reciprocidade da vinculação e dependência do indivíduo para com a sociedade.

Importante entender o direito de solidariedade é como um conjunto de práticas jurídicas vistas como espaço fático, valorativo, normativo e cognitivo, em que se busca fazer a articulação entre o direito e o social/difuso, implicando numa abordagem do direito em termos de sistema de estratégias que interagem, se auto regulam, em busca de um principal objetivo, uma sociedade mais justa e menos desigual, fazendo valer o princípio cerne da dignidade da pessoa humana como algo absoluto, tanto para si mesmo, quanto para a sociedade. (FARIAS, 1998 apud CARDOSO, 2010, p.123-124).

Gize-se que para haver concretização e o sucesso almejado nesses objetivos fundamentais ao Estado Democrático de Direito, é necessário que a vontade

individual seja conforme a obrigação social de realizar a cooperação social, a fim de garantir o equilíbrio da própria sociedade.

A intenção da Constituição Cidadã é exigir que haja ajuda mútua, conservando a humanidade das pessoas, porque a construção de uma sociedade livre, justa e solidária cabe a absolutamente todos, sem exceção. (CARDOSO, 2010, pg.93). Portanto, a solidariedade tem como pretensão reunir as pessoas às práticas do bem-comum. Mas qual o real significado do bem-comum? Este que apresenta-se como um dos melhores propósitos da solidariedade.

O bem-comum é o próprio fim da sociedade, o objetivo da justiça social, portanto deve ser entendido muito além da soma de vantagens e benefícios oferecidos aos cidadãos, muito além do progresso do Estado e de suas boas finanças. Deve ser entendido, através de uma sociedade moralmente digna, mais humana, pois só há bem comum quando se vive humanamente. “A essência do bem-comum consiste no respeito à existência do outro e na vida dignamente humana de toda a população” (CARDOSO, 2010, p. 143).

Neste sentido, a solidariedade pode também ser compreendida:

[...] como um fato social que dá razão à existência do ser humano no mundo, como virtude ética para que a pessoa reconheça na outra um valor absoluto ainda mais amplo do que a justa conduta exigiria, e, ainda como resultado de uma consciência moral e de boa-fé como comportamento pragmático para evitar lesão a outrem, a si mesmo e à sociedade. (MORAES, 2003 apud CARDOSO, 2010, p.91).

Então, faz-se necessário estar aberto ao outro e engajar-se com outras pessoas, com outras coletividades, ao menos em certo grau em seus próprios termos na busca do bem comum (DOMINGUES, 2002, p. 239).

Percebe-se que a finalidade da constitucionalização do direito privado é exigir do Estado e dos particulares uma leitura humanista da Constituição, voltada ao bem comum, alterando-se o cerne valorativo do sistema jurídico, no qual há superação patrimonialista, tendo como foco da proteção jurídica, o ser humano, e como guia o princípio da solidariedade.

Neste sentido, observa-se que a noção de bem-comum foi estendida ao direito como um todo, mas principalmente no direito privado, trazendo, portanto, “nova feição do direito privado”, pois este se tornou instrumento para o bem-comum, enaltecendo-se o valor mais supremo, o da dignidade da pessoa

humana. O bem comum estrutura-se pelas relações de integração, ou seja, a pessoa passa a ter consciência da importância de sua participação ao esforço do coletivo, isto é, de que juntos somos mais fortes. (CARDOSO, 2010, p. 144-145).

Muitos já destacavam que o futuro do direito privado seria o coletivo quando amparado pelo direito constitucional. Para Ricardo Lorenzetti, um importante visionário do direito privado “o futuro do direito privado é sua ser ‘garantia de acesso a bens’, é ser ‘limite do poder’, é ser instrumento de ‘proteção do indivíduo’ e evoluir para um paradigma coletivo e mais social do direito privado” (MARQUES; MIRAGEM, 2014, p. 220).

Neste diapasão, Sarmiento (2006, p. 296-297) vai referir que a solidariedade reconhece a individualidade que é irredutível ao todo, mas é fundamental entender também que as pessoas estão sempre unidas por um destino comum. Faz-se necessário abolir a concorrência entre indivíduos isolados e buscar o novo olhar que a solidariedade vem apresentar, com espaço de diálogo, cooperação e, acima de tudo, de colaboração entre pessoas livres e iguais. Pois, somente se alcançará a sociedade solidária delineada pelo constituinte no momento em que o cidadão brasileiro deixar de lado o individualismo assoberbado e atentar-se às suas responsabilidades sociais para com a comunidade em que vive.

Frisa-se que o exercício da solidariedade é um desafio, não se pode negar, pois não se legitima através de comportamentos egoísticos ainda muito presentes na sociedade contemporânea. Muito pelo contrário, sua atuação almeja o bem comum. Assim, surge a necessidade de um novo sistema de direitos e deveres, um novo agir, sendo a solidariedade um remédio para discussões antigas vinculadas ao fenômeno jurídico. O direito, visto a partir do paradigma solidarista, se repagina, ganha novos olhares.

Neste sentido, o proprietário deve direcionar a administração de seus bens para atividades que cumprirão com a função social. Esta que tem a concepção finalística de unir direitos, deveres, obrigações e ônus; pois cabe ao proprietário, ou a quem detém o controle, o dever de exercê-lo sempre em benefício de outrem, direcionando ao bem comum, acreditando-se ser este a nova perspectiva do Estado Democrático de Direito, sempre alinhada à solidariedade, que tem sua característica intimamente vinculada aos valores prestigiados pelo ser humano.

O atual redimensionamento do conceito de propriedade vem para esclarecer que seu uso deve ser para o interesse geral, nunca na contra mão do interesse social e coletivo, ou seja, pensar além de si próprio, tendo no direito privado a ideia de despersonalizado e despatrimonializado, longe do individualismo.

Como bem assevera Sarmiento (2006, p. 297), é impossível fazer com que o direito obrigue o cidadão a pensar ou a sentir na contramão do egocentrismo, mas tendo a possibilidade de condicionar o comportamento externo dos agentes e vinculando-os às obrigações jurídicas, assim o deve fazer.

Como seria possível obrigar alguém a ser solidário? Não seria o mesmo que querer exigir o sentimento de fraternidade entre as pessoas? A dificuldade está unicamente em se continuar atribuindo à solidariedade um caráter essencialmente beneficente. Não se quer exigir que alguém sinta algo de bom pelo outro; apenas que se comporte como se o sentisse [...] não há dificuldades em se exigir, não apenas do Poder Público, mas também dos particulares, o dever de respeito e solidariedade para com o(s) outro(s). (MORAES, 2003 apud SARMENTO, 2006, p. 297).

Assim, é preciso fazer compreender que para atingir uma sociedade livre, justa e solidária, as obrigações não devem pesar somente ao Estado, mas a todos os integrantes da sociedade, estes que continuamente precisam ter consciência de seus deveres para com a coletividade.

Gize-se que a construção de uma sociedade solidária, objetivo fundamental da República, ainda está sendo projetada, sendo necessários instrumentos de concretização prática deste ideal para efetivá-lo, transferindo do plano da vontade para o plano dos fatos.

E, mais uma vez, o sistema registral imobiliário brasileiro vem atendendo às expectativas, pois sem embargo apresenta-se, na contemporaneidade, como instrumento materializador do princípio constitucional da solidariedade.

3.3 Sistema Registral Imobiliário e a singularidade de pensar o coletivo

De grande relevância, e que vem ao encontro do tema proposto, demonstrando atender aos preceitos do princípio constitucional da solidariedade no sistema registral imobiliário brasileiro, está o princípio da concentração registral. Assim, importante demonstrar a estreita ligação desses dois princípios.

Como bem menciona Gruber (2018), são recentes as modificações ocorridas no direito positivo brasileiro que têm refletido na segurança jurídica nos negócios imobiliários, mas extremamente importantes e necessárias, demonstrando atentar-se, ainda mais, para a segurança jurídica, que sempre é a maior preocupação da sociedade, assim como do legislador, tornando, portanto, mais segura e previsível a aquisição de um imóvel por uma pessoa e a concessão de crédito com base em garantia real pelo mercado financeiro. Diante dessas constantes preocupações e aprimoramentos, já há considerável melhoria na confiança das instituições e na solidez do direito fundamental de propriedade.

O princípio da concentração trata-se de um novo princípio registral, que vem atendendo as expectativas no que tange à segurança jurídica. Tem por finalidade proteger aquele terceiro adquirente de boa-fé e destina-se à prevenção de conflitos futuros, sendo, portanto, uma evolução significativa no sistema registral imobiliário brasileiro, sempre atento às perspectivas do bem-comum.

Como bem leciona Zenildo Bodnar:

O sistema registral da propriedade possui função que vai além do simples cadastramento das propriedades imobiliárias, pois a partir do princípio da concentração deve conter vasto repertório de informações estratégicas de todos os eventos que afetem direta ou indiretamente as relações jurídicas e urbanísticas decorrentes da condição de proprietário, inclusive de caráter ambiental. Trata-se de um sistema que deve ser progressivamente aperfeiçoado e que apresenta elevado potencial para contribuir com a formulação de políticas públicas urbanísticas, auxiliando na governança pública a partir do repertório de informações, inclusive históricas e até culturais que pode perpetuar (BODNAR, 2017, p. 123).

Sobremais, é um princípio que objetiva trazer ainda mais confiança ao terceiro adquirente, uma segurança jurídica preventiva, tendo em vista que nenhum fato jurídico seja ele judicial, extrajudicial, público ou particular com consequências no direito real inscrito, e também da pessoa proprietária, deve ficar alheio ao sistema de publicidade registral imobiliária. Traz oponibilidade e mais, traz um viés acautelatório ao terceiro de boa-fé, tornando as transações imobiliárias ainda mais seguras e céleres.

O princípio da concentração é decorrente da interpretação da Lei de Registros Públicos e da súmula 375, do Superior Tribunal de Justiça. Está diretamente ligado aos princípios da publicidade, da fé-pública registral e da continuidade, pois torna o ato registral oponível aos interesses das demais pessoas. Assim, a segurança

jurídica dos negócios imobiliários, tão almejada, vem concretizando-se ainda mais, dotando de grande transformação positiva o sistema registral imobiliário em todo o país, que sem dúvida, está constantemente evoluindo de forma bastante positiva.

Os estudos em torno do princípio da concentração foram desenvolvidos por Décio Erpen, desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, e por João Pedro Lamana Paiva, Registrador Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, com a adesão de Mário Pazutti Mezzari, Registrador Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas/RS, e vem aos poucos concretizando-se, embora implicitamente já descrito na Lei dos Registros Públicos nº 6.015/73.

[...]

Art. 167, II, 5 – no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: [...] II – a averbação: [...] da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas. [...] Art. 246 – Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Ademais, a Lei nº 13.097/2015, a qual corresponde à conversão da Medida Provisória nº 656/2014, apresenta, entre algumas inovações, reforço ao princípio da concentração. Trata-se de uma Lei ainda recente, que vem sendo objeto de algumas críticas, mas, sem dúvida, vale destacar que se trata de uma grande evolução, pois abriga uma proteção intensa ao terceiro adquirente de boa-fé.

Diante do princípio da concentração, a publicidade ganha ainda mais relevância, pois cabe ao interessado dar publicidade a alguns atos, como, por exemplo, ações de cobrança, restrições administrativas, etc.

A Lei nº 13.097/2015 é clara ao referir que aqueles atos que não estiverem averbados ou registrados na matrícula do imóvel, conseqüentemente não poderão ser opostos aos atos jurídicos pendentes de terceiros de boa-fé.

Então, antes de adentrar nos importantes aspectos do princípio da concentração, necessário se faz compreender, através de conceitos básicos, a fé pública registral e o princípio da publicidade, este que terá a merecida reflexão no terceiro capítulo, diante de sua destacada contribuição ao tema proposto. Relevante também compreender o princípio da continuidade, e demais princípios registraes fundamentais, pois assim se entenderá o real sentido da Lei nº 13.097/2015.

No que tange à fé pública registral, importante primeiramente mencionar que foi objeto de grandes debates e questionamentos no Brasil, pois havia dúvida sobre a existência ou não do efeito da fé pública registral, dúvida esta superada pela Lei nº 13.097/2015. Até então a doutrina e a jurisprudência eram praticamente unânimes em afirmar a inexistência do princípio da fé pública registral no Brasil. Por muito tempo buscou-se a fé pública registral como efeito da publicidade, o que efetivamente não corresponde à realidade. (RABÊLO, 2018, p.176)

Então, a fé pública registral visa proporcionar ao proprietário do imóvel rural ou urbano, grande segurança jurídica. Frisa-se que essa segurança sempre será proveitosa quando o proprietário tenha a titularidade com satisfação de todos os requisitos legais.

Sem embargo, a fé pública registral, tem como característica a proteção das aquisições àqueles que tenham confiado no teor do registro. É um princípio de significativa importância e, muito embora apareça frequentemente nas situações patológicas, o terceiro de boa-fé necessariamente precisa que a lei considere incontestável o conteúdo do registro, para assim garantir a necessária segurança do negócio jurídico (BALBINO FILHO, 2012, p. 207).

Já a publicidade registrária atribuída pelo registro é tão importante quanto a fé pública registral. Ambas se complementam. Vale referir sua significativa importância, pois é através da publicidade que o titular de um direito real vai passar a ter a prerrogativa de opor, a quem quer que seja o seu direito, que recai, assim, sobre toda a coletividade (SCAVONE JUNIOR, 2014, p. 4-5).

Complementando, Maria (1997, p. 19-21), aduz que “[...] 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. Há sempre uma publicidade, embora com efeitos de intensidade variável [...]”.

Frisa-se que é através desta publicidade registrária que a boa-fé objetiva⁷ terá destaque, 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 a direito de terceiros.

⁷ Godoy (2004), afirma que “a boa-fé objetiva significa um *standart*, um padrão de comportamento reto, leal, veraz, de colaboração mesmo, que se espera dos contratantes”. Da mesma forma entendem Humberto Theodoro Júnior, Antônio Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro e Enéas Costa Garcia, citados por Saleh (2008, p. 275).

Esta publicidade ainda mais energicamente reclama a segurança dos interesses ligados à propriedade – é ela necessária para prevenir as fraudes que a má fé de uns, protegida pela clandestinidade, pudera preparar em prejuízo da boa-fé de outros (BALBINO FILHO, 2009, p.33). Neste diapasão, pode-se entender que:

[...] la mayor o menor seguridad del tráfico está precisamente en función de la publicidad. Toda la evolución histórica de la publicidad inmobiliaria es una lucha por alcanzar la seguridad del tráfico y por superar el secreto o el carácter privado de los actos y negocios relativos a bienes inmuebles, hasta alcanzar una publicidad legitimadora o constitutiva [...] la búsqueda de instrumentos más perfectos de publicidad que conduziu à instituição dos registros públicos, que son la forma de publicidad preferida por los ordenamientos jurídicos em los dos últimos siglos. (GUARDIOLA, 1998, p.27-121).

Sem dúvida, é na publicidade que se evidencia o interesse de proteção a qualquer componente da sociedade.

Concordando com Gruber (2018), deve-se ter ciência que a legislação brasileira vem, a cada dia, protegendo mais os direitos inscritos e também os direitos dos adquirentes por meio de um sistema registral de publicidade, cada vez mais estruturado.

Sobremais, o Registro de Imóveis é o meio para dar autenticidade, segurança, eficácia dos direitos subjetivos e aos negócios imobiliários, exercendo uma importante função colaboradora com os cidadãos.

Da autenticidade, deve-se entender como do documento ou do ato, indica que ele é verdadeiro, exato e está legal, decorre da fé pública dos Oficiais. Conforme referem Remedio e Aguiar (2017, p.11) “autenticidade é a qualidade do legítimo, do autêntico, do fidedigno, a representação da força da verdade que um ato e documento expressam pela sua própria substância”.

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 à 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.

Importante enfatizar que o cidadão deve poder confiar em que aos seus atos 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.

No que tange ao princípio da continuidade, este estabelece um rigoroso enlace entre os diferentes negócios e atos jurídicos. Dessa forma, o Registro Imobiliário refletirá significativamente em um histórico completo do imóvel, assim como de seus titulares. O artigo 195 da Lei dos Registros Público, Lei nº 6.015/73 explica que “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 natureza para manter a continuidade do registro”.

Conforme menciona Souza (2009, p. 168) “forma-se uma cadeia de titulares interligando a outro já existente, não podendo ser interrompida, sob pena de se cometer irregularidades”.

Ademais, deve-se salvaguardar ao infinito a preexistência do imóvel, pois sendo assim o registro estará sempre apto a demonstrar a completude de todos os imóveis com total fidelidade à realidade jurídica. (BALBINO FILHO, 2012, p. 235-237).

Portanto, denota-se que os princípios registrais são, sem dúvida, fundamentais à contemporaneidade, cada um com suas importantes características e especificidades. Assim, importante atentar-se para a teoria de Robert Alexy para que sejam otimizados, trazendo em cada princípio sua plena efetividade.

Nesse interim, Souza (2009, p. 171) refere que os princípios do direito registral brasileiro têm a função de tornar o sistema mais coeso especificando como deve ser pautada a atuação da serventia na busca de uma efetiva cidadania, propiciando às pessoas que reconheçam seus direitos e deveres, bem como haja a perpetuação da paz social, do bem comum.

Feitas estas considerações necessárias, importante refletir sobre a recente Lei nº 13.097/15, apresentada pelo Registrador Lago em três modalidades, que reforçam a eficácia do Registro de Imóveis, uma de mera inoponibilidade e duas de fé-pública. Veja-se:

1ª modalidade: Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim construir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I - Registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973-Código de Processo Civil; III - Averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973-Código de Processo Civil. 2ª modalidade: Artigo 54, parágrafo único: Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts.129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. 3ª modalidade: Artigo 55: A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Ivan Jacopetti. (Grifo meu, LAGO, 2016, <<http://www.irib.org.br/files/palestra/xl-luso-tema-05.pdf>>).

Pelo que se depreende, valorosa é a proteção do terceiro que confia na aparência do bom direito gerada pela publicidade registral, sendo regulamentada pelos artigos 54 e 55 da Lei nº 13.097/2015. O artigo 54⁸, apresenta a tutela da generalidade das situações jurídicas, já o artigo 55⁹, busca salvaguardar com mais

⁸ Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts.129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

⁹ Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no

intensidade os terceiros adquirentes de unidades autônomas e lotes, nos casos em que a transação se dê diretamente com o empreendedor (RABÊLO, 2018, p. 184).

Com a má redação empregada no artigo 54, dividiu-se em dois entendimentos: O primeiro entendimento é no sentido de que todo ele se refere à regra geral da fé pública registral; Já o segundo entendimento sustenta que seu *caput* e respectivos incisos expressam reforço ao princípio da inoponibilidade, ao passo de que a regra geral da fé pública registral está referida em seu parágrafo único. Filiando-se ao entendimento de Rabêlo (2018, p. 184), segue-se o segundo entendimento. Já no que tange ao artigo 55, pareceu bastante claro.

Nesse interim, de forma bastante objetiva e clara, Lamana Paiva (PAIVA, L., 2014, <http://www.registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2014/09/Principio_da_Concentracao.pdf>), leciona que o princípio da concentração propugna que nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica de um imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na respectiva matrícula imobiliária. A matrícula (fólio real), em substituição às inscrições de cunho pessoal e cronológico, deve ser tão completa que dispense diligências outras até criar-se a cultura da segurança jurídica. Ou seja, o grande mérito do princípio da concentração é oferecer uma proteção especial aos negócios imobiliários, a qual decorre do efeito publicitário conferido pelo Registro de Imóveis aos atos que nele ingressam. Dessa forma, o que a nova lei pretende é afastar os riscos a que está sujeito todo aquele que se aventura, hoje, a adquirir um imóvel no Brasil.

Por certo, há uma tendência mundial em se concentrar no Registro de Imóveis todas as situações jurídicas que digam respeito aos imóveis e que devam ser oponíveis a terceiros, pois, um dos efeitos da publicidade registral é a de que são inoponíveis com relação ao terceiro de boa-fé as situações que não estão registradas. Portanto, não é possível exigir do terceiro de boa-fé o conhecimento de uma situação jurídica sobre a qual não se consegue conhecer. (BRANDELLI, 2007)

Portanto, a ideia é manter o fólio real como único repositório de informações necessárias/relevantes ao imóvel.

preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Depois dos atos translativos de propriedade e da instituição de direitos reais, João Pedro Lamana Paiva entende que devem constar, ainda, os atos judiciais, constritivos, as declarações de indisponibilidade (em que o Conselho Nacional de Justiça acaba de criar a CNIB – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – de consulta obrigatória para notários e registradores, através dos quais os magistrados e autoridades competentes possam publicizar suas decretações e indisponibilidades de bens); as ações pessoais reipersecutórias e as reais; os decretos de utilidade pública; as imissões nas expropriações; os decretos de quebra; os tombamentos; comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bens, os arrendamentos, ou seja, tudo que diga respeito ao bem ou a seu titular, não sendo mais preciso a parte interessada buscar diligências em outras fontes de informação relativas ao imóvel, podendo depositar somente na matrícula a sempre tão almejada segurança jurídica.

Gonzáles (2002, p. 20) já dizia que a finalidade essencial dos sistemas registrais imobiliários está em diminuir a incerteza jurídica no âmbito imobiliário, contendo como consequência os custos de informação jurídica no setor. E, na medida em que o conseguem, contribuem para a eficiência e, portanto, ao crescimento econômico.

A própria exposição de motivos da Medida Provisória nº 656/2014, já esclarecia que:

Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para **aumento da segurança jurídica dos negócios**, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes. (Grifo meu, <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2014/medidaprovisoria-656-7-outubro-2014-779413-exposicaodemotivos-145137-pe.html>>).

Luiz Egon Richter apresenta uma proposição conceitual ampliadora do princípio da concentração (RICHTER, 2013, <<http://pt.slideshare.net/IribImprensa/o-principio-da-concentrao-e-os-ttulos-no-previstos-na-lei-de-registros-pblicos>>), ensinando que devem ser recepcionados no Serviço Registral todos os títulos que têm por objeto

fatos jurídicos enquadráveis nos limites da Lei nº 6.015/73 e dos princípios sobrejacentes, cuja publicidade seja imprescindível para a segurança jurídica.

De fato, entende-se de forma positiva, que deve haver a concentração de todas as informações relevantes sobre o imóvel na matrícula, pois além de representar desburocratização para a realização de transações imobiliárias, permite que agentes econômicos obtenham com facilidade e celeridade todos os dados necessários para a tomada de decisões contratuais. Ademais, os custos de transação passam a ser mais reduzidos, decorrentes principalmente de assimetrias informacionais, aumenta-se a segurança jurídica, estimulando negócios que visam imóveis, estimulando assim o crescimento econômico. (GONZÁLEZ, 2003 apud RABÊLO, 2018, p. 182).

No XLIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, ocorrido no mês de setembro do ano de 2016, o Registrador de Paraguaçu Paulista/SP, Ivan Jacopetti (LAGO, 2016, <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-lei-no-13-097-2015-o-principio-da-concentracao-e-o-reposicionamento-do-sistema-brasileiro-de-registro-de-imoveis>>), enfatizou que a adoção da fé-pública, por meio do princípio da concentração, posiciona o sistema brasileiro entre aqueles considerados *fortes* pela professora da Universidade de Coimbra Mônica Jardim.

No mesmo evento, a magistrada do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, Ana Barbuda (BARBUDA, 2016, <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-lei-no-13-097-2015-o-principio-da-concentracao-e-o-reposicionamento-do-sistema-brasileiro-de-registro-de-imoveis>>), destacou a importância da Lei nº 13.097/2015, pois trouxe efetivamente a obrigatoriedade dos registradores com relação à observância do princípio da concentração. E mais: trouxe uma garantia a mais para a segurança jurídica que é essencial para todos os trabalhos do Registro de Imóveis.

Erpen (2011, p. 91-115), descreve que, diante do princípio da concentração, tudo que se referisse a determinado imóvel, mesmo em caráter secundário, deveria figurar na mesma matrícula.

Até a posse deveria ter acesso à matrícula, para que o adquirente, de pronto, saiba da situação jurídica e do estado fático do imóvel, sem a necessidade de perquirições no local e sem a necessidade de se dirigir a outro ofício, que tem, igualmente, função publicitária.

A alegação de que não se cuida de direito real, e sim pessoal, não tem cunho prático, e bastaria cogitar-se, então, de averbação, e não de registro; com isso

tornando o sistema registral efetivamente acessível e prático e a serviço da comunidade, exaurindo-se de pronto.

Diante do exposto, a ideia que se deve ter do princípio da concentração é de que, nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Assim, o Registro de Imóveis tem força atrativa de todos os fatos relevantes aos bens imóveis, servindo como um ímã aos títulos que interessam juridicamente à sociedade, ao terceiro de boa-fé.

Frisa-se que há discussão acerca da aplicabilidade do princípio da concentração. Para uns, o rol dos direitos reais é taxativo, mas o elenco de atos passíveis de ingresso no fôlio real é exemplificativo. Assim, permite-se o ingresso de outros direitos no álbum imobiliário, consoante determina o princípio da concentração.

Sabe-se que o princípio da taxatividade é um dos princípios basilares do registro imobiliário. Assim, para muitos, somente podem ter acesso à matrícula os atos previstos expressamente em lei (artigo 167 da Lei nº 6.015/73). Nesse entendimento, evita-se que conste no Registro de Imóveis atos irrelevantes e que visem apenas causar prejuízos ao detentor de um direito real.

Carvalho (1997, p. 236) menciona que “[...] o registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confirmam posição jurídico-real, como os constantes da enumeração da nova Lei do Registro (art. 167) [...]”.

Entretanto, é sabido que esse princípio vem sofrendo relativização com a introdução do princípio da concentração no direito registral brasileiro.

Assim sendo, deve-se partir do entendimento de que os atos registráveis não são taxativos, malgrado os direitos sejam *numerus clausus*, aplicando-se o efeito da concentração para interpretar o artigo 246 da Lei de Registros Públicos, permitindo, assim, a averbação de qualquer ato que altere o registro, ainda que tais atos sejam apenas declaratórios, sem consequências práticas que não a mera publicidade, mas que de alguma forma possam limitar o direito de propriedade, proteger direito de terceiros ou, ainda, que sejam relevantes para o direito inscrito. Segue apelação nesse sentido:

Apelação cível nº 0035067.98.2010.8.26.0576, de 11/08/2011, da Comarca de São José do Rio Preto – SP, publicada no D.J.E. de 10/10/2011, rel. Des. Maurício Vidigal:

REGISTRO DE IMÓVEIS – As hipóteses de registro são previstas, de modo taxativo, nos diversos itens do inciso I do artigo 167 da LRP, constituindo *numerus clausus*. O mesmo não ocorre nos casos de averbação, nos quais as hipóteses descritas no inciso II do mesmo artigo 167 são meramente exemplificativas, constituindo *numerus apertus*. Dúvida procedente. Negado provimento ao recurso.

A discussão doutrinária e jurisprudencial sobre a taxatividade ou não do rol do artigo 167 da Lei nº 6.015/73 durou muitos anos, décadas, tendo forte entendimento em favor da tese da taxatividade, que impedia que situações corriqueiras no foro ou no campo negocial e que diretamente afetassem o imóvel fossem averbadas na matrícula, prejudicando a segurança jurídica e a própria credibilidade dos dados constantes nos Registros de Imóveis.

Luiz Egon Richter (RICHTER, 2013, <<http://pt.slideshare.net/lribImprensa/o-principio-da-concentrao-e-os-ttulos-no-previstos-na-lei-de-registros-pblicos>>), traz esclarecimento:

[...] a taxatividade dos direitos reais e a necessidade da previsão legal dos direitos não devem, a rigor, ser confundida com a taxatividade dos atos inscritíveis no registro imobiliário. Embora a publicidade registral esteja submetida ao princípio da legalidade, é de se afastar eventual interpretação que leve ao extremo este entendimento. Muitos confundem a taxatividade dos direitos reais com a taxatividade dos atos inscritíveis no registro de imóveis [...].

Veja-se o posicionamento do desembargador Kiotsi Chicuta, descrito por Luiz Egon Richter (RICHTER, 2013, <<http://pt.slideshare.net/lribImprensa/o-principio-da-concentrao-e-os-ttulos-no-previstos-na-lei-de-registros-pblicos>>):

[...] Diariamente, nega-se a prática de atos de registro ou de averbação sob argumento de que não estão expressamente previstos em lei, afirmando alguns que tal praxe causa lesão a terceiros que, eventualmente, poderiam ser alertados com a inserção de fatos relevantes e vinculados ao imóvel.

Diante disso, o que deve ficar claro e sem sobra de dúvida é: o Registrador que diz o direito registral imobiliário, ao concretizar a sua decisão, tanto na qualificação positiva, quanto na qualificação negativa. Primeiramente a decisão é dele, cabendo ao Poder Judiciário decidir, somente em caso de suscitação de dúvida ou outro recurso cabível.

Sem embargo, a aplicabilidade do princípio da concentração depende da atuação do Registrador, pois cabe a ele a concretização da tão almejada segurança jurídica.

Como pioneira, no ano de 2013, a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais já havia inserido o princípio da concentração em seu Código de Normas, relativo aos serviços notariais e de registro:

PROVIMENTO Nº 260/CGJ-MG/2013. Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como: I - da obrigatoriedade, a impor o registro dos atos previstos em lei, mesmo que inexistam prazos ou sanções pelo seu descumprimento; II - da territorialidade, a circunscrever o exercício das funções delegadas do registro de imóveis à área territorial definida nos termos da legislação em vigor; III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias; IV - da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro; V - da especialidade subjetiva, a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro; VI - da prioridade, a outorgar ao primeiro apresentante de título a prevalência de seu direito sobre o de apresentante posterior, quando referentes ao mesmo imóvel e contraditórios; VII - da tipicidade, a afirmar serem registráveis apenas títulos previstos em lei; VIII - da disponibilidade, a precisar que ninguém pode transferir mais direitos do que os constantes do registro de imóveis, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa); IX - **da concentração**, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé. (Grifo meu).

Ademais, os artigos 824, 825, e 826, do Código de Normas mineiro explicitam a prática defendida pelo princípio da concentração.

Art. 824. Além dos casos expressamente previstos em lei e neste Provimento, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o ato.

Art. 825. Os atos, fatos e contratos relativos ao imóvel, registro ou averbação ou às pessoas neles constantes poderão ser averbados para que produzam efeitos contra terceiros.

Art. 826. As informações constantes dos registros ou das averbações são suficientes para atestar tanto a titularidade dos direitos quanto as restrições pessoais e os ônus, encargos ou gravames existentes no imóvel.

O provimento nº 014/2016: CGJ-RS, que trata da inserção do princípio da concentração na Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, bem como inserção das demais inovações trazidas pela Lei Federal

n.º 13.097/15, conversão da Medida Provisória nº 656/14, foi publicado no mês de abril do ano de 2016.

Art. 1º – Acrescenta o inciso XIV no artigo 315 na CNNR, com a seguinte redação:

“Concentração - a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.”

Art. 2º - Acrescenta o artigo 424-A na CNNR, com a seguinte redação:

“Averbar-se-ão, ainda, na matrícula, nos termos da Lei Federal n.º 13.097/15, para efeitos *erga omnes*, inclusive no intuito de dar conhecimento aos interessados requerentes de certidão:

- 1) além dos casos expressamente previstos em lei e nesta Consolidação, as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o ato.
- 2) os atos, fatos e contratos relativos ao imóvel, registro ou averbação ou às pessoas neles constantes poderão ser averbados para que produzam efeitos contra terceiros.
- 3) as informações constantes dos registros ou das averbações são suficientes para atestar tanto a titularidade dos direitos quanto as restrições pessoais e os ônus, encargos ou gravames existentes no imóvel.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.”

No âmbito do judiciário ainda há certa timidez ao tratar do princípio da concentração, mas já começam a difundir-se, surgindo julgados, que reconhecem sua aplicabilidade:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE TESTAMENTO. AVERBAÇÃO DA LIDE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (ART. 273 CPC). AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. Admite-se a averbação da lide no registro imobiliário, visando dar publicidade, **respaldada no princípio da concentração** que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. A presença da verossimilhança da alegação, atestada por prova inequívoca, e o receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 273, I, do CPC) são pressupostos que devem estar presentes para a concessão de tutela antecipada. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. (Grifo meu, Agravo de Instrumento nº 70030685432, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 30.9.2009).

TJ-RS - Embargos de Declaração ED 70063449243 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 02/06/2015

Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 70061826525. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO JULGADO. OCORRÊNCIA. I. Acolhem-se embargos de declaração com efeitos modificativos quando o acórdão embargado incorreu em omissão, por não

ter se pronunciado sobre a possibilidade de averbação à margem da **matrícula** do imóvel, da existência da presente ação contra o proprietário, com base no **princípio** da **concentração** dos atos registrares na **matrícula** imobiliária. II. Embargos de declaração acolhidos para, atribuindo-lhes efeitos infringentes, negar provimento ao agravo de instrumento a fim de manter a decisão agravada. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES. (Embargos de Declaração Nº 70063449243, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 28/05/2015).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de divórcio. Cumprimento de sentença. Decisão que indeferiu o pedido para que constasse da matrícula de imóvel a existência da ação. Inconformismo. Cabimento. Medida prudente para resguardo de terceiros. Possibilidade de se frustrar o cumprimento de eventual obrigação resultante da ação. Decisão reformada. Recurso provido. (TJ-SP 21588737420178260000 SP 2158873-74.2017.8.26.0000, Relator: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, Data de Julgamento: 20/04/2018, 8ª Câmara de Direito Privado, data da Publicação: 20/04/2018)

[...] **A jurisprudência tem se direcionado no sentido de que todo ato judicial relevante relacionado ao imóvel deve ser inscrito na matrícula, de forma a possibilitar a publicidade ampla e garantir interesses de terceiros (princípio da concentração da matrícula).** Por estas razões, a decisão agravada deve ser reformada para determinar ao CRI que averbe à margem da matrícula do imóvel a existência de cumprimento de sentença. PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Agravo de Instrumento nº 2158873-74.2017.8.26.0000 - Voto nº 19.519 4 [...]. (Grifo meu).

E para demonstrar os positivos posicionamentos dos magistrados referente ao princípio registral da concentração, importante citar dois importantes julgados.

O primeiro trata-se do agravo interno nº 70055908669 (Nº CNJ: 0315493-80.2013.8.21.7000), da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, participando e estando de acordo com o relator DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN, o Des. Rubem Duarte (Presidente) e a Des.ª Walda Maria Melo Pierro.

[...]

Do pedido de averbação.

No tocante ao pedido de averbação junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Pelotas, com razão a recorrente.

Entendo que a medida visa para dar publicidade da ação anulatória existente, com respaldo no princípio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel.

Tal publicidade visa evitar risco de lesão a terceiros de boa-fé que poderiam adquirir patrimônio em litígio.

Em suma, a medida ao invés de causar qualquer prejuízo à parte, antes assegura cautela de demonstrar a existência do processo, com vista à ciência de terceiros. [...] (Grifo meu).

O segundo trata-se da apelação cível nº 1.0362.12.008884-8/001, do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, tendo como revisor o Des. Marcelo Rodrigues, participando e estando de acordo com o relator DES. AFRÂNIO VILELA, o Des. Raimundo Messias Júnior.

[...] VOTO

Pois Bem

O serviço, a função e atividade registral imobiliária se norteiam por princípios específicos. No caso sob exame, dois se destacam: a continuidade e a concentração.

A continuidade impede o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias (2).

Já a concentração permite que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive de títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa fé. [...] (Grifo meu).

De grande valia é o posicionamento do TRF da 4ª Região, pois, mesmo reconhecendo que sua jurisprudência não admite, em muitas situações, a plenitude do princípio da concentração, faz referência à essência desse instituto de Direito Registral e reconhece sua importância, propugnando pelo alargamento da visão sobre as novas funções dos registradores na atualidade, através do documento intitulado: Meio Ambiente, reserva legal e o princípio da publicidade, que foi elaborado como texto-base para o Seminário sobre Georreferenciamento e o Registro de Imóveis, promovido pelo IRIB, em 2004. (PAIVA, 2010, p. 6, <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/PRINC%C3%8DPIO_DA_CONCENTRA%C3%87%C3%83O_CONAMI_GRAMADO_2010%20-%20site.pdf>)

Assim, fica entendido que a aplicabilidade do princípio da concentração traz o fim do clandestinismo jurídico do mercado imobiliário, assegurando o direito de terceiros de boa-fé, através da publicidade registral, que é efetivada pelo registrador, após rigorosa qualificação dos títulos apresentados no Serviço Registral. Dessa forma, caracteriza-se a sempre tão almejada segurança jurídica, hoje grande destaque da atividade registral.

Portanto, cabe às serventias optarem pelas averbações com base no princípio da concentração, sendo necessário dar esse novo passo com mais afinco, para delinear um ambiente juridicamente ainda mais seguro ao tráfico imobiliário.

Denota-se que continuamente, os serviços registrares e notariais brasileiros vêm aperfeiçoando-se. Buscam trabalhar com resultados de uma consciência moral e de boa-fé, com comportamento pragmático para evitar lesão a outrem.

E, esses aperfeiçoamentos se fazem sempre necessários, seguindo em constante evolução, entretanto deve-se aplaudir a Lei nº 13.097/2015, que embora traga alguns questionamentos, efetivamente consolidou no Brasil “um sistema de registro de direitos forte”.

Diante de todo o exposto, denota-se que o sistema registral imobiliário brasileiro, através de seus princípios fundamentais, vem contribuindo de forma considerável à materialização dos preceitos da solidariedade ora estudada e, uma vez adotando-se a teoria de Robert Alexy serão significativamente otimizados, trazendo a plena efetividade de cada um dos princípios.

4 O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL COMO INSTRUMENTO PARA A CONCRETIZAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

O sistema registral imobiliário brasileiro está atento aos preceitos fundamentais da Constituição Federal de 1988. Denota-se seu comprometimento para dar efetividade aos pressupostos da dignidade da pessoa humana, cerne da Constituição Cidadã.

Dando maior atenção ao (super) princípio da Constituição Federal de 1988 neste último capítulo, vale referir que a dignidade da pessoa humana é reconhecida desde a antiguidade. Foi primeiramente reconhecida pela religião, em seguida pela ordem de direito natural, para finalmente ser positivada e alcançar o *status* de princípio constitucional especialíssimo no ordenamento jurídico brasileiro.

Como refere Sarmento (2016, p.52), a consagração jurídica do princípio da dignidade da pessoa humana é uma novidade do século XX, principalmente do segundo pós-guerra, pois as declarações de direitos, bem como as constituições e codificações dos séculos XVIII e XIX não faziam referência à dignidade humana de forma literal, embora apresentassem os pressupostos da autonomia e da igualdade, estes que para Daniel Sarmento, são da essência da dignidade humana.

A dignidade humana ingressa no universo normativo com uma longa história no campo semântico. Não existe reflexão, seja na filosofia antiga à contemporânea, na épica à ética, na política à religião que, mesmo indiretamente, deixe de fazer referência à dignidade. (RESTA, JABORANDY, MARTINI, 2017, p. 94).

A noção de dignidade da pessoa humana teve uma base fortemente religiosa, como consequência do Cristianismo. Diante da concepção de São Tomás de Aquino naquele momento, firmou-se o entendimento de que a dignidade encontrava seu fundamento na circunstância de que o ser humano foi feito à imagem e semelhança de Deus. (SARLET, 2009, p. 34).

Sem desconsiderar a teoria de São Tomás de Aquino embasada na tradição cristã, Immanuel Kant deu um passo à frente, conceituando a dignidade equiparando-a à autonomia (ética).

Na concepção Kantiana, o fundamento da dignidade da natureza humana e toda a natureza racional é a autonomia. Não há dignidade sem autonomia, ao passo que só haverá autonomia quando a pessoa submete-se a si mesma e obedece à lei

da qual é autora. Dessa forma, positivamente Immanuel Kant, traz para a humanidade a conquista de uma nova hegemonia e homogenia, deixando de depender da premissa de ser a pessoa humana imagem e semelhança de Deus, para perceber sua dignidade. (LIBRELOTTO, 2017, p. 44-59).

Então, diante da visão Kantiana, a dignidade parte da autonomia ética do homem, ou seja, a ação do homem, seu agir, é determinado pela racionalidade, sendo a vontade o bem maior. Neste sentido, é o próprio homem que definirá a prática ou não de uma determinada ação, sendo capaz de responsabilizar-se pelos seus atos.

Mas, não querendo minimizar a base teórica da noção moderna da dignidade da pessoa humana, assim como toda a fundamentação filosófica dos direitos fundamentais, ditadas pela concepção de Immanuel Kant, prefere-se partir da concepção da dignidade da pessoa humana, na contemporaneidade, alinhada à pessoa, caracterizada como norma jurídica e valor fundamental, já superficialmente referida no primeiro capítulo, pois a intenção é dar maior densidade jurídica à dignidade da pessoa humana, tendo em vista que ela não contém apenas caráter ético e moral, mas, como referido, um valor jurídico fundamental de toda sociedade.

Essa densidade jurídica se faz valer pelo fato de, uma vez estando a pessoa caracterizada como ser racional, e mais que isso, sentimental e corporal, sendo um fim em si mesmo, mas jamais separada da sociedade em que vive, deve ter sua autonomia respeitada, assim como assegurada a garantia de suas necessidades básicas e do respeito a sua identidade (SARMENTO, 2011, p.70).

No que tange à autonomia, é indispensável mencionar que diante da constitucionalização do direito privado há a harmonização da liberdade e igualdade, deixando de ter como base a mera liberdade individual (FIGUEIREDO NETO, 2016, p. 183).

Muito embora já se tenha compreendido que a dignidade da pessoa humana não apresenta um conceito universal e fixo, estando em constantes reconstruções e repactuações, seja no seu significado ou conteúdo, é relevante apresentar a dignidade da pessoa humana como:

A qualidade intrínseca e distintiva reconhecida em cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que assegurem a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e co-responsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos, mediante o devido respeito aos demais seres que integram a rede da vida (SARLET, 2009, p. 67).

Nesse diapasão, atento esteve o constituinte caracterizando a dignidade da pessoa humana como princípio e valor fundamental, tendo em vista tratar-se de uma constituição bastante humanista e, como menciona Sarmiento (2011, p. 74) “[...] os pilares da ordem constitucional brasileira convergem para uma compreensão da pessoa humana como centro da razão última de ordem jurídica”.

Assim, a dignidade da pessoa humana inserida na Constituição Federal de 1988, apresentando-se como um pilar da República Federativa do Brasil, mais do que estar na condição de princípio, caracteriza-se como norma definidora de direitos e garantias, mas também de deveres fundamentais (SARLET, 2009, p.77). Portanto:

A dignidade da pessoa humana é princípio fundamental da República Federativa do Brasil. É o que chama de princípio estruturante, constitutivo e indicativo das ideias diretivas básicas de toda a ordem constitucional. Tal princípio ganha concretização por meio de outros princípios e regras constitucionais formando um sistema interno harmônico, e afasta, de pronto, a ideia de predomínio do individualismo atomista do Direito. Aplica-se como leme a todo o ordenamento jurídico nacional compondo-lhe o sentido e fulminando de inconstitucionalidade todo preceito que com ele conflitar. É de um princípio emancipatório que se trata (FACHIN, 2001, p. 191).

Neste sentido, o princípio da dignidade da pessoa humana sendo a base dos direitos fundamentais, também desempenha um rico papel na revelação de novos direitos não inscritos na carta magna, que poderão ser exigidos uma vez verificando prestações omissivas ou comissivas necessárias para a garantia da vida humana com dignidade (SARMENTO, 2006, p. 89).

Uma vez, sendo a dignidade da pessoa humana o princípio matriz de todos os direitos fundamentais, tem o compromisso de manter a integridade, assim como a inviolabilidade da pessoa humana.

Conforme menciona Sarlet (2003, p.113), onde não houver respeito pela vida e pela integridade física do ser humano, onde as condições mínimas para uma existência digna não forem asseguradas, onde sua igualdade em relação aos

demais não for respeitada, haverá injustiças, afronta aos direitos da pessoa humana e, conseqüentemente, não haverá espaço ao princípio da dignidade humana.

Dessa forma, a vulnerabilidade humana deve ser tutelada onde quer que ela se manifeste, tendo precedência os direitos e prerrogativas dos grupos mais frágeis, como a criança, os adolescentes, os idosos, os portadores de deficiência e, os não proprietários, dentre outros (MORAES, 2010, p. 119).

Complementando, Daniel Sarmento refere que o princípio da dignidade da pessoa humana apresenta múltiplas funções na ordem jurídica brasileira, frisa-se em todos os ramos da ordem jurídica, inclusive do direito privado. Tais funções correspondem ao

fator de legitimação do Estado e do Direito, norte para a hermenêutica jurídica, diretriz para a ponderação entre interesses colidentes, fator de limitação de direitos fundamentais, parâmetro para o controle de validade de atos estatais e particulares, critério para identificação de direitos fundamentais e fonte de direitos não enumerados. (SARMENTO, 2011, p. 77).

Por mais estas razões denota-se a significativa importância que o princípio da dignidade da pessoa humana traz para a ordem jurídica brasileira, pois na contemporaneidade apresenta-se como princípio capaz de conferir a unidade axiológica e a lógica sistemática, necessárias para a recriação dos institutos jurídicos e das categorias do direito civil (MORAES, 2010, p. 119).

Um princípio que se enaltece quando associado ao princípio da solidariedade, pois ambos devem ser interpretados de forma harmônica para assim reforçarem-se mutuamente (SARMENTO, 2011, p. 256).

Tanto é assim que Maria Celina Bodin de Moraes desdobrou juridicamente o princípio da dignidade da pessoa humana em quatro postulados essenciais, quais sejam, direito à igualdade, tutela da integridade psicofísica, direito à liberdade e princípio da solidariedade social.

São corolários desta elaboração os princípios jurídicos da igualdade, da integridade física e moral – psicofísica -, da liberdade e da solidariedade. De fato, quando se reconhece a existência de outros iguais, daí dimana o princípio da igualdade; se os iguais merecem idêntico respeito à sua integridade psicofísica, será preciso construir o princípio que protege tal integridade; sendo a pessoa essencialmente dotada de vontade livre, será preciso garantir, juridicamente, esta liberdade; enfim, fazendo a pessoa, necessariamente, parte do grupo social, disso decorrerá o princípio da solidariedade social. (MORAES, 2016, p. 85)

Quando a autora apresenta esse último postulado citado, busca identificar como sendo um conjunto de instrumentos que tem a pretensão de garantir uma existência digna, comum a todos, em uma sociedade livre e justa, sem excluídos ou marginalizados (SARMENTO, 2006, p.90)

Uma vez definida a solidariedade social, compreende-se o fundamento do direito, pois o homem vive em sociedade e só assim pode viver, e para que as pessoas mantenham uma sociedade, necessariamente precisam ser adeptos à solidariedade social, só esta mantém uma sociedade unida por suas pessoas. Portanto, não cabe qualquer prática que venha a atentar contra a solidariedade social, mas cabe tornar efetivas atividades que vão ao encontro de seu desenvolvimento (DUGUIT, 2006, p. 25).

Importante destacar que o princípio da solidariedade traz para o direito um sentido propriamente de valor, fazendo entender que o reconhecimento da dignidade da pessoa humana é uma forma de preservação da vida e da liberdade com igualdade, de forma que os preceitos como justiça, ética e valor da pessoa humana sejam a base fundamental para o direito, no sentido de ser um fator efetivo de transformação social. Sem dúvida, uma das importantes funções da solidariedade é criar um direito ético e justo, direcionado ao bem comum, sendo caracterizado como um novo paradigma para a evolução da humanidade (REIS; KONRAD, 2015, p. 79).

Frisa-se que estando a igualdade de direitos constituídos em valores sociais, embasada na essência da solidariedade social, esta servirá de base para a justiça social e a igualdade substancial.

Portanto, do ponto de vista jurídico, como mencionado, a solidariedade está contida no princípio geral instituído pela Constituição de 1988 para que, através dele, se alcance o objetivo da “igual dignidade social”. (MORAES, 2010, p. 138) Incentivada pelo Estado, a solidariedade inspira as práticas do bem-comum.

Neste mesmo sentido, Bodnar (2011, p. 52) leciona que “a solidariedade contempla um substrato ético, enquanto valor fundamental para a organização harmônica das relações entre os seres humanos e o entorno e o porvir”.

Mas, sabe-se que há um longo caminho entre o direito posto e seu efetivo cumprimento, seja por parte da sociedade e em especial por parte do Estado.

Neste sentido, a dignidade da pessoa humana como princípio especialíssimo no ordenamento jurídico do Estado Democrático de Direito deve exigir do Estado

“[...] não só respeito e proteção, mas garantia de efetivação dos direitos dela decorrentes. Toda a pessoa é sujeito de direitos e deve ser tratada desse modo”. (WEBER, 2013, p.205)

Portanto, a solidariedade deve ser vista como um novo paradigma, pois para efetivar o bem comum, compete ao direito sociabilizar o comportamento dos particulares, fazendo com que as individualidades se compatibilizem com os interesses sociais da coletividade. (CARDOSO, 2010, p. 3).

Estimulando a cooperação e a solidariedade em todas as suas dimensões, o direito será efetivamente um instrumento revolucionário de transformação social. (BODNAR, 2011, p. 54).

Nesta senda, o princípio da dignidade da pessoa humana dentre tantas características positivas, traduz um norte para a conduta estatal, impondo ações comissivas as autoridades públicas no sentido de proteção ao livre desenvolvimento da personalidade humana, para assim assegurar vida digna. (SARMENTO, 2006, p. 89).

Observa-se que o direito é o sistema hoje disponível para garantir o desenvolvimento da pessoa, mas quando amparado na solidariedade social e na dignidade humana.

Para finalizar esta parte introdutória, Hannah Arendt menciona que, se pelo menos na teoria somos igualmente dignos, é dever do Estado reconhecer juridicamente esta dignidade e mais que isso, defender o respeito efetivo e a garantia de condições que assegurem os direitos e deveres indispensáveis ao crescimento humano (ARENDR, 2007, p.15).

Portanto, denota-se no princípio da dignidade da pessoa humana uma proteção consistente, devendo o Estado, através de prestações positivas levar à toda sociedade respeito e proteção.

Neste sentido, é fundamental referir que o sistema registral brasileiro recebeu importantes funções para ajudar a garantir esses direitos, sendo uma prática de grande influência no mundo jurídico contemporâneo. Sem mais, é a mão do Estado para a concretização dos pressupostos da dignidade humana.

Conforme menciona Bobbio (1992, p. 25), a proteção do homem é primordial, não devendo se limitar ao discurso da igualdade, respeito, liberdade, mas sim promover medidas reais e efetivas para que toda a sociedade possa conviver em harmonia, sem sobreposição de uns a outros.

Como se denota, o constitucionalismo contemporâneo está calcado na dignidade da pessoa humana e na solidariedade social, trazendo como desafio à atual sociedade a concretização efetiva desses princípios, hoje imprescindíveis.

Então, cabe ao Estado assim como a toda sociedade, trabalhar com a ideia de efetivação da dignidade da pessoa humana. Faz-se necessário um novo modelo de cidadão, mais atuante para transformação da sociedade em que está inserido.

4.1 O acesso à propriedade como meio de promoção ao desenvolvimento humano

O direito de propriedade vem se caracterizando para além da dimensão patrimonial da titularidade, reconhecendo-se à luz dos valores da dignidade da pessoa humana e da justiça social como um direito “à propriedade”, ou seja, estando sob a égide desses valores supremos, torna acessível o mínimo existencial que se materializa diante dos direitos fundamentais à moradia, à dignidade humana, ao trabalho na terra entre outros, trazendo a necessária promoção ao desenvolvimento humano.

Gize-se que o desenvolvimento humano vem merecendo grande atenção desde a primeira metade do século XX, quando do término da segunda guerra mundial. A partir de então procura-se alcançar uma sociedade mais justa, livre e solidária, objetivando a plena realização da pessoa humana.

A doutrina majoritária refere que foi Etienne Keba M' Baye, jurista senegalês, o primeiro a utilizar a expressão, direito ao desenvolvimento, na conferência inaugural do Curso de Direitos Humanos do Instituto de Estrasburgo, sendo que a partir de tal conferência tanto a Assembléia Geral como a Comissão de Direitos Humanos, apresentam o direito ao desenvolvimento como um direito humano e de igualdade de oportunidades para o desenvolvimento, sendo um benefício das nações, mas principalmente das pessoas. (MOISÉS, 1998, p. 50).

Frisa-se que essa conferência foi extremamente relevante, pois a partir de então o conceito de desenvolvimento teve uma evolução significativa, sendo consagrado como um direito humano através da Resolução nº 41/128 da Assembléia Geral das Nações Unidas, datada de 04 de dezembro de 1986, denominada Declaração sobre Direito ao Desenvolvimento, conceituando o direito ao desenvolvimento como:

Um direito humano inalienável, em virtude do qual toda pessoa e todos os povos estão habilitados a participar do desenvolvimento econômico, social, cultural e político, a ele contribuir e dele desfrutar, no qual todos os direitos humanos e liberdades fundamentais possam ser plenamente realizados.

Mas, se der atenção a Conferência de Viena de 1993 sobre Direitos Humanos, denota-se que o reconhecimento definitivo do direito ao desenvolvimento como um direito humano se deu ali, sendo definitivamente consagrado no capítulo I, com assim referido:

A Conferência Mundial sobre Direitos do Homem reafirma o direito ao desenvolvimento, conforme estabelecido na Declaração sobre o Direito ao Desenvolvimento, enquanto direito universal e inalienável e parte integrante dos Direitos do homem fundamentais.

Portanto, o desenvolvimento do ser humano, da pessoa, vem consolidado como um direito de âmbito internacional, mais precisamente na segunda metade do século XX, pois, como de praxe, o desenvolvimento recebe primeiramente um tratamento internacional, sendo positivado nos diversos ordenamentos jurídicos dos Estados, inclusive no Brasil, com a constitucionalização do direito ao desenvolvimento, em consonância estrita com o §2º do art. 5º da Constituição Federal de 1988, constituindo-se como princípio constitucional. (OLIVEIRA, 2008).

Frisa-se que, diferentemente do âmbito internacional (associado ao crescimento econômico do Estado, em que o objetivo são as relações entre os Estados), o desenvolvimento no Brasil vem sendo consolidado de forma bastante positiva, como um programa de ação do governo, em detrimento da pessoa e da coletividade.

Vislumbra-se que essa concepção de desenvolvimento brasileira vem ao encontro da teoria de Amartya Sen.

Para Amartya Sen a concepção de desenvolvimento deve ir além da noção de acumulação da riqueza e de aumento dos níveis de crescimento econômico, demonstrado através de indicadores de renda. “O desenvolvimento tem de estar relacionado, sobretudo, com a melhora da vida que levamos e das liberdades que desfrutamos” (SEN, 2010, p.29).

Observa-se que propositalmente a presente pesquisa apresenta a nomenclatura direito ao desenvolvimento humano e não direito do desenvolvimento, pois assiste razão de assim ser.

Diante do tema proposto, é necessário compreender o desenvolvimento em uma perspectiva integral, como um direito humano e fundamental. Dessa forma, de suma importância é a distinção entre o direito internacional do desenvolvimento (DID) do direito humano ao desenvolvimento (DHD).

Enquanto o direito internacional do desenvolvimento (DID) corresponde a uma organização jurídica precipuamente estatal, em que o principal objetivo é regular as relações entre os Estados; o direito humano ao desenvolvimento (DHD) se apresenta como um direito subjetivo, ou seja, responsável por conferir uma faceta individual e coletiva de direitos, que deve ser assegurado e protegido em todas as suas manifestações, ou seja, traz uma compreensão mais humanística e emancipatória dos sujeitos de direitos. Nesta medida, caracteriza-se como uma parte integrante dos direitos humanos, desvinculada do direito internacional econômico. (SATIRO; MARQUES, 2016).

E assim, o desenvolvimento apresenta-se no rol dos direitos de solidariedade, constantes na terceira dimensão dos direitos fundamentais. E, apresentando-se como um direito fundamental, consolida-se a importância de direito humano que o direito ao desenvolvimento possui inerentemente; ou seja, o direito ao desenvolvimento enquadra-se como um direito humano inalienável, trazendo a compreensão verdadeiramente humanística.

Conforme mencionam Lechat e Mauss (2012, p.140), trata-se do desenvolvimento solidário, um desenvolvimento que apresenta uma forma mais humana e equânime de desenvolvimento, contrapondo-se ao econômico/capitalista. Os autores embasados na concepção de Singer lecionam que o autor propõe um novo estilo de desenvolvimento:

[...] baseado no solidarismo entre as pessoas e as entidades, em prol de um objetivo único. Entende que um dos principais problemas enfrentados no mundo atual que atrasa o crescimento igualitário entre as pessoas é o sentimento de competição entre ela. Isso faz com que se crie um sentimento de individualismo exacerbado que exaspera as relações humanas. Uma nova forma de instituição poderia ajudar na consecução deste novo modelo: os empreendimentos de economia solidária e nela estando contido o movimento cooperativista. (SINGER, 2004 apud LECHAT, N; MAUSS, A., 2012, p.140).

De forma objetiva, Silva (2004, p.73) leciona que o direito ao desenvolvimento é na verdade uma síntese dos direitos fundamentais, na exata medida em que traz a possibilidade do ser humano realizar integralmente suas potencialidades. Busca promover um efetivo desenvolvimento cultural, social, político e econômico de todos os países e, claro, não olvidando, dos seres humanos, seja na sua coletividade, seja de maneira singular.

Tal direito é sem dúvida uma resposta fundamental à contemporaneidade. O desenvolvimento humano é um processo que visa ampliar as possibilidades oferecidas às pessoas, trazendo conhecimentos, acesso a recursos necessários para uma vida digna.

Portanto, o direito ao desenvolvimento trata-se de um direito humano e fundamental, e englobado nos direitos da terceira dimensão. Assegura o direito da pessoa humana isoladamente, da coletividade, bem como dos Estados, tendo como objetivo o bem comum, a paz e, a proteção da pessoa humana.

Sem dúvida, a pessoa humana passa a ser o sujeito cerne do desenvolvimento, e como direito ao desenvolvimento, requer a participação de todos, sejam públicos ou privados, esforçando-se para atender os pressupostos dos direitos fundamentais de cada Estado. O verdadeiro desenvolvimento exige respeito dos direitos fundamentais para que as pessoas consigam alcançar uma vida digna.

E, para dar seguimento às prerrogativas do direito ao desenvolvimento humano, importante fazer entender que em um grande número de países a propriedade é um direito fundamental que necessariamente precisa estar em conformidade com a ordem social, caracterizando-se como direito da pessoa e direito fundamental e humano.

Assim, diante dessa repersonalização do direito de propriedade, é necessária uma dedicada atenção às realidades sociais e mais, uma atenção aquele sujeito de direito que é uma pessoa humana, que tem seus valores, sua família, habita um território, sempre na busca de uma vida digna. Mas como refere Meirelles (1998, p. 90-91) “[...] esse sujeito que a lei civil define como tal é o homem, mas esse mesmo homem definido como sujeito de direito muitas vezes passa pelo mundo sem ter tido o mínimo de condições necessárias à sua sobrevivência [...]”.

Nesse diapasão, verifica-se a importância e a atenção em atender a função social da propriedade, pois assim se estará concretizando os maiores valores do Estado Social e Democrático de Direito, como a dignidade da pessoa humana, o

direito à vida, à moradia, etc. Caso contrário, haverá o descumprimento da lei maior e conseqüentemente estar-se-á a infringir os direitos fundamentais de não proprietários, ao trabalho na terra, à alimentação, etc., estancando por derradeiro o desenvolvimento humano.

Portanto, segue-se a linha de entendimento no sentido de reconhecer que os valores e princípios constitucionais consagrados no direito privado brasileiro representam a preocupação de uma ordem jurídica mais sensível às mazelas da sociedade contemporânea, não sendo, portanto, apenas uma tendência metodológica. (MATTIETTO, 2000 apud FIGUEIREDO NETO, 2016, p. 181).

O direito à propriedade é fundamental para a estrutura social da contemporaneidade, para o alcance ao mínimo existencial, sendo indispensável a relação entre a dignidade da pessoa humana e a propriedade. Conforme menciona Sarlet (2009, p. 98):

[...] considerando que a falta de uma moradia decente ou mesmo de um espaço físico adequado para o exercício da atividade profissional evidentemente acaba, em muitos casos, comprometendo gravemente – senão definitivamente – os pressupostos básicos para uma vida com dignidade.

Neste sentido, Cassel Júnior (2016, p.52) refere que o chamado mínimo existencial correlaciona-se com o direito à moradia, estando diretamente ligado à dignidade da pessoa humana, pois sem o mínimo existencial não há possibilidade de efetivar a dignidade.

É importante frisar que o mínimo existencial não deve ser confundido com o mínimo vital como mínimo de sobrevivência, pois este relaciona com a garantia da vida humana, não implicando necessariamente dignidade. Ao passo que o mínimo existencial está diretamente relacionado às condições para o desenvolvimento humano, para o desenvolvimento de uma vida digna. Então, cabe ao Estado garantir o mínimo existencial, este caracterizado como vetor para uma vida digna, e não o mínimo vital, que é obtido de qualquer forma, para um mínimo de sobrevivência, sem condições de desenvolvimento para uma vida saudável. Portanto, não deve confundir mínimo vital que é a sobrevivência, com o mínimo existencial, que é a dignidade. (SARLET, 2006, p. 563-566).

A moradia, portanto, traz a mesma importância que o direito à vida e à saúde, complementam-se. Sem dúvida, são direitos que refletem diretamente na qualidade

de vida das pessoas, tendo em vista que não há dignidade se não houver uma moradia digna. (CASSEL JÚNIOR, 2016, p.52).

O direito a um padrão de vida digna está ligado à moradia adequada, no sentido de custo de moradia condizente, saneamento básico, ou seja, com um mínimo de habitabilidade.

Diante do exposto, denota-se que o direito “à propriedade” (direito ao direito de propriedade) traz aos cidadãos condições mínimas existenciais, colaborando para promoção ao desenvolvimento humano, pois garante o direito ao direito de propriedade, necessário a toda e qualquer pessoa.

Muito embora sejam relevantes, os direitos de defesa, assim como os direitos sociais de cunho prestacional - em que os direitos a prestações necessitam de normas para a sua concretização, ao passo que os direitos de defesa não necessitam; tendo previsibilidade de serem conexos, não sendo necessariamente excludentes, podendo um direito fundamental pertencer reciprocamente às duas categorias; observando-se que o direito à moradia na sua dimensão de direito de defesa, não se exige por parte do Estado a realização de prestações fáticas ou normativas, mas sim um comportamento em geral omissivo, exigindo o respeito e a não ingerência na esfera da autonomia pessoal; ao passo que na dimensão prestacional, não há um direito imediato a uma prestação efetiva, já que não é diretamente aplicável, nem exequível por si mesmo (DORNELLES; CASSEL JUNIOR, 2015) - interessa à presente pesquisa compreender a esfera de um direito à moradia como direito de acesso a uma habitação adequada.

Muito embora a Constituição Cidadã não preveja expressamente a obrigação do Estado em conceder habitação para os seus cidadãos, ao tratar da moradia como direito fundamental social, o Estado vem assumindo o compromisso de adotar políticas públicas capazes de permitir ao cidadão o acesso a esse direito, buscando apresentar soluções para as mazelas da regularização fundiária urbana e da aquisição à moradia. Diante desses compromissos, a atividade registral imobiliária vem demonstrando sua real importância e principalmente seu aperfeiçoamento no âmbito registral.

No que tange a regularização fundiária, esta pode vir caracterizada como:

O conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno

desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. (BRASIL. Lei Nº 11.977 de 07 de julho de 2009, artigo 46).

Apregoa Bodnar (2017, p.114) que “a regularização fundiária de interesse social é um dos vetores aptos a concretizar o direito humano à moradia adequada”. Neste sentido, “fazer valer o direito à dignidade humana por meio de instrumento que permite integrar as dimensões social, urbanística, jurídica ambiental”.

O sistema de registro de imóveis, no Brasil, mais uma vez vem se manifestando como instrumento, tanto para o crescimento econômico e principalmente para o desenvolvimento humano, trazendo a possibilidade jurídica da regularização fundiária urbana, que se caracteriza apta a promover impactos positivos na atividade econômica. (FIGUEIREDO NETO, 2016, p.266)

Nesse viés, trabalha-se com as mais diversas ferramentas que atualmente buscam apresentar soluções para os problemas da regularização fundiária urbana e da aquisição da moradia, como a Lei nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades); Lei nº 11.481/2007 e nº 11.977/09; Regularização fundiária de interesse social (Lei nº 11.977/2009); Regularização fundiária de interesse específico (Lei nº 11.977/2009), gize-se a função primordial deste programa é facilitar o acesso à moradia para a população de baixa renda e reduzir o déficit habitacional desta classe social, especialmente nos casos em que esteja configurado o interesse social, através de recursos do Sistema Financeiro Habitacional; Regularização fundiária inominada ou de antigos loteamentos (Lei nº 11.977, art. 71); e regularização fundiária em imóveis do patrimônio público (Lei nº 11.481/2007); ainda Lei nº 13.105 de 16/03/2015 esculpido em seu artigo 1.071, a usucapião extrajudicial, acrescentando-a no Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o artigo 216-A (DORNELLES; CASSEL JÚNIOR, 2015).

Em se tratando de regularização fundiária, a presente pesquisa busca chamar atenção também para a recente Lei nº 13.465/2017 (REURB), que representa uma importante conquista na regularização fundiária urbana.

É uma Lei que procura estabelecer um procedimento registral acessível, conferindo a qualquer pessoa, seja ela física ou jurídica, interessada na regularização de um determinado núcleo urbano informal, a legitimidade para requerê-la.

Dessa forma, o processo de regularização atinge sua finalidade primordial de conceder ao cidadão, meios de adquirir um imóvel regular localizado em um espaço com um mínimo de infraestrutura, atingindo dessa forma, o estado, o fim primordial de bem estar social.

Gize-se que o Registro de Imóveis tem um papel importante para concretização do processo de regularização fundiária, efetivadora do direito fundamental à moradia, à luz do constitucionalismo contemporâneo, sendo uma atividade em contínuo aperfeiçoamento para melhor atender a sociedade.

Feitas as necessárias considerações e, atingidos os pontos essenciais da presente pesquisa, dada a repercussão necessária e suficiente para fazer compreender seus objetivos, tendo sempre como pretensão traçar um caminho claro e objetivo, chega-se ao destino mais relevante da pesquisa, ao ponto basilar.

Uma vez compreendido que a dignidade da pessoa humana deve ser o princípio guia incidente sobre toda normativa jurídica brasileira, verificando ser a propriedade privada direito fundamental indispensável para a promoção ao desenvolvimento do ser humano, quais os aportes teóricos indispensáveis à tornar o Registro de Imóveis instrumento para a concretização do princípio cerne da Constituição Federal de 1988, a dignidade da pessoa humana?

4.2 Sistema Registral Imobiliário e seus aportes teóricos essenciais à sociedade contemporânea

Importante referir que se tem apresentado, na contemporaneidade brasileira, um sistema registral singular. Há nas atuais serventias, Registrador(a) e prepostos preparados a assessorar e demonstrar as possibilidades, em cada caso concreto, àquelas partes que necessitam de orientação acerca de seus direitos, seus bens imóveis e de como agir em determinada situação, principalmente àquelas pessoas mais leigas.

Atualmente é corriqueiro as pessoas recorrerem às serventias registrais, apresentarem seus problemas para sanarem dúvidas, percebendo-se dessa forma tratar-se, cada vez mais, de uma atividade que emana confiança e, principalmente segurança jurídica, tendo uma rica abrangência em sua função social.

Conforme a pesquisa realizada pelo Instituto Datafolha (<<http://www.datafolha.folha.uol.com.br>>), no final do ano de 2015, junto aos

usuários de cartórios de Brasília, São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte, estes elegeram os cartórios como a instituição mais confiável do país, dentre todas as instituições públicas e privadas.

Na avaliação da confiança nas instituições públicas, com notas de 0 a 10, os cartórios extrajudiciais conquistaram a primeira posição, com média 7,6, à frente, por exemplo, dos Correios. Já na comparação dos cartórios com todos os demais serviços públicos, 77% dos usuários consideraram os cartórios ótimos ou bons. A pesquisa ainda apurou que 74% dos usuários são contra alterações no sistema atual.

Sendo o registro de imóveis a longa mão do direito das coisas e, portanto, um instrumento por excelência a concretizar a função social da propriedade e demais direitos reais (PASSARELLI, 2010, p. 127), jamais “se pode falar seriamente em função social da propriedade imobiliária se não se respeitar a função social de maior guardião, o registrador de imóveis”. (DIP, 2003 apud PASSARELLI, 2010, p. 129).

Nesse diapasão, investido em função social, o Oficial deve efetivá-la de forma bastante clara, ímpar e transparente, frisa-se que

[...] sua obrigação não se exaure na investidura, mas estende-se para a sua finalidade: a garantia dos atos negociais especificamente, a garantia do direito de propriedade. Encontra-se garantia do direito de propriedade, e na estabilidade das relações negociais, o fim social a que se destina a atividade do oficial registrador, como busca da paz, harmonia e integração social [...] A função social do oficial registrador é instrumento de estabilidade sócio-pessoal do proprietário, a ser alcançado com a efetivação do registro do imóvel. Essa função deve ser entendida como elemento de proteção de direitos, asseguradora da eficácia, da legalidade dos atos de registro e de garantia e controle das relações jurídico-imobiliárias. (SILVEIRA, 2007 apud PASSARELLI, 2010, p. 129).

E como se emana essa função social, esse elemento de proteção de direitos? É certo que a segurança jurídica, obrigação das que mais caracterizam o trabalho do Registrador, vem amparada atualmente pela publicidade registral.

Conforme menciona Ortiz (1989, p. 264) “la seguridad o protección del tráfico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue”. Consequentemente o registro de imóveis “el instrumento técnico o institución pública al servicio del fenómeno publicitario”.

Como já referido, sem dúvida, é ímpar o valor da publicidade para o ordenamento jurídico. E, não é por menos que Kant (2008, p. 75) já mencionava “toda pretensão jurídica deve possuir a capacidade à publicidade”.

Passarelli (2010, p. 119-121) menciona que a função social da propriedade não admite o oculto, o clandestino. Não se pode admitir que um adquirente mantenha sua aquisição fora do álbum publicitário (matrícula do imóvel), escondendo da coletividade que tem o direito da informação ampla, pois assim não estará dando cumprimento à função social da propriedade, estará atentando a boa-fé objetiva, o dever de lealdade, o dever de informar, etc.

Portanto, importante dedicar, neste momento, um estudo acerca da publicidade registral imobiliária, que muito embora já referida anteriormente, merece destacada atenção neste momento da pesquisa, pois como menciona Figueiredo Neto (2016, p. 267) a perspectiva da função social transcende a autonomia privada, recebendo uma nova roupagem comunicativa, quando, produzida a publicidade registral pelo sistema registral imobiliário.

Desde as antigas classificações, já se delineava uma publicidade de forma bipartida. Essas antigas classificações encontram-se na obra de Carlos Ferreira de Almeida, denominada Publicidade e Teoria dos Registros, que descreve tais classificações.

Primeiro a *publicidade notícia*, para alguns, chamada de publicidade declarativa, que é aquela a que se sujeitam os fatos que já produzem seus efeitos independentemente de tal formalidade, exterior ao próprio fato e, a *publicidade forma essencial*, para alguns, chamada de publicidade constitutiva, que é aquela necessária para que os fatos que lhe estão sujeitos produzam os seus efeitos, elemento integrante do ato. (ALMEIDA, 1966, p.116)

Conforme explica o autor, a publicidade declarativa produz efeitos em relação a terceiros, publicidade de evidência (condições de oponibilidade), enquanto a publicidade constitutiva seria uma forma essencial, publicidade de existência (condição de eficácia absoluta, sem o qual o fato não produz qualquer efeito), sendo esta a distinção mais comum nos primórdios.

Com o tempo alcançou-se uma classificação de base tripartida. Publicidade notícia, publicidade declarativa e publicidade constitutiva (ALMEIDA, 1966, p. 117), até hoje vigente.

A primeira, *publicidade notícia*, não traz maiores efeitos no ato publicado, é praticado para dar notícia, tornar público atos ou fatos referentes ao imóvel. A segunda, *publicidade declarativa*, se faz necessária para que os fatos sejam eficazes em relação a terceiros. Há um direito já existente, mas para ter efeitos a terceiros necessitam da publicidade. E, por fim, a *publicidade constitutiva*, esta é indispensável para que os fatos produzam, seja qual for o efeito. Aqui a publicidade é elemento da própria constituição do direito. (ALMEIDA, 1966, p. 117)

A partir dessa classificação já se denota que quando se tem por objetivo apresentar as características da publicidade registral, estar-se-á trazendo à baila um dos princípios mais caros à atividade registral. Para dar ainda mais valia à afirmação ora apresentada, Walter Ceneviva apresenta três vértices fundamentais assumidas pela publicidade registral

[...] a) transmite ao conhecimento de terceiros interessados ou não interessados a informação do direito correspondente ao conteúdo do registro, excetuadas apenas os sujeitos ao sigilo; b) sacrifica parcialmente a privacidade e a intimidade das pessoas, informando sobre bens e direitos seus ou que lhes sejam referentes, a benefício das garantias advindas do registro; c) serve para fins estatísticos, de interesse nacional ou de fiscalização pública". (CENEVIVA, 2005, p.38).

Dá-se atenção ao aspecto formal da publicidade registral imobiliária, bem como à publicidade indireta, que traz concretude do registro através das certidões, tanto dos assentos registrais como dos documentos disponíveis no acervo, sendo negada qualquer consulta direta nos livros que se encontram na serventia (PASSARELLI, 2010, p. 99-101); importante mencionar que a Lei dos Registros Públicos, Lei nº 6.015/1973, especificadamente nos seus artigos 16 e 17¹⁰, obriga o registrador fornecer informações à parte requerente através de certidão, sendo vedada consulta pelo requerente em livro próprio.

Frisa-se que a parte requerente não precisa ser necessariamente o proprietário, mas qualquer pessoa interessada, que não está obrigada a informar seus motivos e interesses, demonstrando assim, ampla publicidade, em nível cada vez mais avançado.

¹⁰ Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados: §1º a lavrar certidão do que lhes for requerido; § 2º a fornecer às partes as informações solicitadas. Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Nesse diapasão, embora em sucinta análise, quando se está falando na publicidade registral, é imprescindível fazer entender e acrescentar o direito à informação, que além de já estar assegurado na Lei dos Registros Públicos de 1973, recebeu suporte e, vem também protegido constitucionalmente.

Está descrito no artigo 5º, mais diretamente nos incisos XIV e XXXIII da Constituição Federal, e também descrito na Lei nº 12.527/2011, que regula o acesso a informações, previsto no inciso XXXIII do artigo 5º, criando mecanismos que possibilitam a qualquer pessoa, física ou jurídica, sem necessidade de apresentar motivo, o recebimento de informações públicas dos órgãos e entidades.

Dessa forma, é direito da pessoa ter acesso à informação, ser e estar informada, sendo considerado um marco decisivo para o fortalecimento da segurança jurídica ao adquirente de boa-fé (diante do direcionamento do tema para o Serviço Registral Imobiliário). Nesse viés de direito, trabalha-se com o direito da pessoa ser informada, compreendendo-se o direito de acesso à informação, tratando-se de um direito indisponível, fundamental e que vem abarcando um direito subjetivo individual e social-coletivo.

Godoy (2001, p.49) confirma que o direito de acesso à informação, uma vez já concebido como um direito individual, decorrente da liberdade de manifestação e expressão do pensamento, modernamente está sendo dotado de força e interesse coletivos, ou seja, um direito coletivo à informação.

Conforme já observado, fica facilmente demonstrada a importância do Serviço Registral Imobiliário no Brasil, que, durante toda sua existência, sofreu significativa evolução, centralizando as informações imobiliárias, servindo de fonte segura e obrigatória para todos os demais ramos do direito, e para uma sociedade que necessita de um Serviço que tem como cerne a segurança jurídica e a publicidade.

Frisa-se que a liberdade de informação busca a divulgação de fatos, dados e acontecimentos sempre de modo idôneo, respondendo pelos abusos, cada um que vier a cometer, compreendendo não só a procura, mas também o acesso, o recebimento e a difusão de informações ou ideias, por qualquer meio (SILVA, 1998, p. 249).

Pelo princípio da publicidade registral, mencionado no artigo 315, inciso II da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, bem como, no capítulo IV da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos, artigo 16 e seguintes), serão garantidos os direitos submetidos a registro a oponibilidade *erga omnes*, ou

seja, obrigatórios para todos, ante a oponibilidade afirmada em lei. Assim, a todos os atos submetidos a registro público está assegurada a sua publicidade.

Nesse viés, como bem demonstram Pezzella e Camargo (2009, p.100), a diferenciação entre informação e publicidade é bastante difícil.

Assim, diante do exposto, fica claro que há um direito dever de informar, derivando da obrigação de segurança, sendo pressuposto da atividade registral imobiliária, assim como há um direito de ser informado, ainda mais naquelas circunstâncias em que o direito acarreta deveres, por exemplo, assegurar direito de terceiro.

Gize-se que na atual sociedade da informação, os temas ligados à liberdade de informação, tomam grande relevância, tendo em vista que o acesso à informação apresenta-se como um bem de fundamental valor social, uma vez que as novas tecnologias virtuais permitem que a informação em meio digital seja reproduzida instantaneamente, sem esforço significativo, mas com grande exatidão. (ADOLFO, 2008, p. 245).

Vale referir que atentos estão os registradores à nova sociedade, denominada sociedade da informação, conceituada por Castells (2000, p.38) como um paradigma de análise da sociedade contemporânea, que identifica tanto a tecnologia como a informação, agentes constituintes do processo de produção quanto das relações sociais. O autor logo complementa frisando que a tecnologia é a sociedade, e esta sociedade jamais é entendida ou representada sem suas ferramentas tecnológicas. (CASTELLS, 2004, p.43).

Sendo assim, diante dessa mudança de paradigma, dessa nova sociedade da informação, o Registro de Imóveis alcança um novo e mais amplo patamar, uma publicidade ainda mais avançada.

Hoje a segurança do Registro de Imóveis passa pelo investimento em novas tecnologias. Os registradores imobiliários vêm buscando avanços tecnológicos de que foram pioneiros, integrando os registros de todo o país. Passou-se, então, a ser um dever por parte dos registradores, de fornecer informações rápidas e seguras, especialmente em meio eletrônico, possibilitando que a segurança jurídica seja plena, protegendo o titular inscrito e fomentando sempre o tráfico imobiliário. (PACHECO, 2012).

O Serviço Registral enfrenta hoje uma nova realidade, demonstrada pelo registro eletrônico, caracterizado como um evento enriquecedor, de significativa

importância, e que provavelmente encerrará a era estável que o registro de imóveis teve com os seus atuais suportes, mas que sem dúvida, inaugurará a próxima era estável do registro imobiliário brasileiro, vencendo a implantação e as etapas de migração e adaptação aos novos sistemas. (PASSARELLI, 2010, p. 377).

O registro eletrônico está amparado pela Lei nº 11.977/2009 e pelo Provimento 47/2015 do CNJ, o qual dispõe sobre as regras gerais para o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, vislumbrando-se em um futuro próximo, uma central nacional de compartilhamento de dados em âmbito nacional, promovendo o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os Ofícios de Registro de Imóveis, o Poder Judiciário, a Administração Pública e o público em geral, corroborando para ampla publicidade.

Atenção também merece o Decreto nº 8.764/16, que instituiu o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e regulamenta o disposto no artigo 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, em que os Serviços de Registros Públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo Federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados.

Neste sentido, depreende-se, que grandes e vantajosas contribuições trouxe a inovação tecnológica para a publicidade registral, esta que traz valor singular à segurança jurídica do Serviço Registral Brasileiro na contemporaneidade, no sentido de trazer maior proteção à atual sociedade.

Compreende-se, assim, que estando o Oficial investido em uma função social, este deve efetivá-la como elemento de proteção de direitos, assegurando eficácia, legalidade dos atos de registro, garantia e controle das relações jurídico-imobiliárias, atendendo os preceitos do princípio da segurança jurídica, sempre tão almejado. Como se denota esta estabilidade, esta segurança jurídica, esse papel harmonizador na sociedade, prevenindo litígios, trazendo segurança jurídica, e estabilidade às negociações privadas, caracteriza-se através da publicidade registral.

A segurança jurídica é um valor essencial do Direito, e um dos princípios basilares da atividade registral, assegura a liberdade, a paz social, e, por tudo isso, indiscutivelmente realiza o bem comum. Tal segurança deve alcançar tanto a titularidade, o conteúdo dos direitos, como a proteção do tráfego sobre os mesmos.

É sabido que o Direito brasileiro adotou um sistema jurídico embasado na segurança preventiva, *civil law*, herdado do direito romano-germânico, tanto é, que optou-se em trazer o princípio da concentração à presente pesquisa, para demonstrar a busca do sistema registral pelo fortalecimento da segurança jurídica preventiva.

Então, o Registro de Imóveis traz para a contemporaneidade os substratos do postulado constitucional da solidariedade, justificando-se, portanto, a magnitude dos princípios registrais, até aqui expostos.

De outra banda, conforme vem se demonstrado desde o primeiro capítulo, importante definir o direito alinhado à teoria funcional, pois esta busca direcionar a sociedade ao controle social, as atividades e comportamentos que sejam de interesse comum. Sem dúvida, vislumbra-se nessas convicções a transformação social, voltada aos preceitos da solidariedade. (BOBBIO, 2007, p. 79).

Nas palavras de Bodnar (2017, p.131) o sistema registral imobiliário brasileiro desempenha inegável função social. “Atua de maneira coadjuvante ao Poder Judiciário e o Ministério Público, dentre outras instituições, na salvaguarda dos direitos fundamentais, como a propriedade [...]”.

Alenilton da Silva Cardoso trabalha com a função social solidária. Na concepção do autor esse termo remete à função da solidariedade em promover a dignidade da pessoa humana, segundo ele “a dignidade da pessoa humana, e não outro, é o epicentro do projeto solidarista” (CARDOSO, 2010, p.93).

Portanto, a função social solidária traz uma concepção de utilização de mecanismos em busca da proteção do bem-comum humano ou coletivo, dentre os quais afigura o instituto da função social. É, por certo, um instituto que atua como um braço do princípio da solidariedade, no sentido de que a aplicação do instituto da função social parece ser indissociável da atenção a este princípio da solidariedade. (ZIEMANN, 2015, p. 110).

Importa à solidariedade

[...] calibrar o direito e as instituições por ele reguladas à consumação plena do valor da dignidade, pois já não era cedo quando o intérprete da norma jurídica percebeu que a mesma não poderia continuar a se distanciar dos problemas sociais, isto porque o direito foi criado para atender aos interesses individuais, coletivos e difusos, de forma compatibilizada, e não o contrário. (CARDOSO, 2010 p. 101).

Em sentido amplo, Avelino (2005, p. 250) descreve o princípio constitucional da solidariedade como:

“[...] o atuar humano, de origem no sentimento de semelhança, cuja finalidade objetiva é possibilitar a vida em sociedade, mediante respeito aos terceiros, tratando-os como se familiares o fossem; e cuja finalidade subjetiva é se auto-realizar, por meio da ajuda ao próximo [...]” (AVELINO, 2005, p. 250).

Pelo que se depreende, para aplicabilidade do instituto da função social é imprescindível na contemporaneidade atentar-se para o princípio constitucional da solidariedade.

Em conjunto, a solidariedade, a função social da propriedade, bem como do Serviço Registral, fazem do Registro de Imóveis um dos mais modernos e válidos instrumentos concretizadores dos pressupostos da dignidade da pessoa humana.

Como leciona Sarlet (2011, p.48), é de fundamental importância constatar que a dignidade da pessoa humana é uma tarefa dos poderes estatais, e sendo uma tarefa imposta ao Estado, a dignidade da pessoa faz com que ele guie as suas ações tanto no sentido de preservar a dignidade existente quanto objetivando a promoção da dignidade, especialmente criando condições que possibilitem o pleno exercício da dignidade.

Mas, não se pode olvidar que também se trata de uma tarefa da comunidade em geral, de todos e de cada um, sendo uma condição defensiva e prestacional da dignidade.

Portanto, o pensamento solidarista passa a integrar a concepção interpretativa do sistema jurídico, já que não está para servir apenas determinados interesses e tutelar direitos isolados dos particulares, mas garantir a tutela legal e institucional em conexão dos direitos individuais e plurais. (FARIAS, 1998, p. 199)

Nesse sentido:

Em toda a sociedade deve haver uma solidariedade que implique que a atuação de cada um tenha reflexos positivos na ordem global. Pressupõe-se que cada um, no uso de sua autonomia, beneficie o conjunto, enfim, a pessoa deve agir, não apenas com os outros, mas para os outros. (NALIN, 1998, p. 177)

Nessa nova visão interpretativa, de natureza solidária, não se suprimem os institutos jurídicos de direito privado que envolvem os sujeitos e as suas relações, mas se adequa a uma leitura pragmática desses institutos, para que se concretize a

dignidade da pessoa humana a partir de si mesmo e do seu meio. Logo, os institutos de natureza privada são interpretados não pela leitura literal da lei, mas sob o filtro constitucional (BITTAR, 2003, p. 23 -24).

Portanto, evidencia-se a importância do novo olhar solidarista no constitucionalismo contemporâneo, pois está vinculado aos valores desenhados contemporaneamente ao ser humano. Como se vê, todos os demais direitos fundamentais sem a essência do princípio da solidariedade podem não ser concretizados. É sabido que não se pode garantir dignidade sem esforço pessoal.

5 CONCLUSÃO

Alcançando os objetivos desenhados para a presente pesquisa, é chegado o momento de delinear o caminho percorrido e conseqüentemente apresentar a conclusão almejada.

Gize-se que a reflexão proposta diante do problema nuclear que se pretendeu enfrentar, permite anunciar uma importante contribuição positiva por parte do sistema registral imobiliário brasileiro à sociedade contemporânea, estimulando o debate quando se traz à baila aportes teóricos fundamentais para que o Registro de Imóveis no Brasil caracterize-se como instrumento para a concretização dos pressupostos da dignidade da pessoa humana, princípio cerne da Constituição Federal de 1988.

O primeiro capítulo foi dedicado ao estudo do instituto da propriedade como direito fundamental e sua função social no sistema registral imobiliário no Brasil.

Com raízes no direito romano, o direito à propriedade de terras detidas pelos cidadãos romanos era garantido através de leis escritas. Nesta época, a propriedade assumia uma conotação totalmente privada.

No passar dos séculos, o conceito de propriedade passou por alterações, acompanhando a evolução da sociedade. Com a queda do Império Romano do Ocidente e a ascensão do feudalismo, que dura até aproximadamente o século XV, cai o pressuposto de direito absoluto e individual e nasce o conceito de propriedade coletiva exercida pelo senhor feudal e seus vassallos. O enfraquecimento do feudalismo e surgimento do ideal capitalista e da classe burguesa, renasce a ideia de individualismo em relação à propriedade e a forma de dispor das coisas de modo absoluto.

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 constitucionais, 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.

Há um notório rompimento com o ideal liberal individualista e ascensão da ideia de Estado Intervencionista. Neste cenário de grandes mudanças, o direito, instrumento de realização de justiça e manutenção da ordem, também precisa trazer respostas ao clamor social e precisa servir como instrumento de efetividade daqueles direitos que passam a ser tidos como fundamentais, para a sociedade.

Nesse sentido e com objetivo de atender as demandas sociais cresce a ideia de constitucionalismo como lei suprema e limitadora do poder. Nasce o constitucionalismo contemporâneo, fenômeno que reflete na produção legislativa das codificações nos anos seguintes.

A Constituição passa a ser vista como instrumento de implantação dos direitos fundamentais, e passa a interferir diretamente na vida privada. Passa para o centro do ordenamento jurídico, disseminando princípios normativos a toda legislação. O conceito de direito privado é reconstruído.

A dicotomia direito público e direito privado é reduzida e o objetivo entorna no sentido de realização dos direitos fundamentais nas relações privadas.

No Brasil, em 1988, surge uma nova constituição, em resposta às mudanças sociais pelas quais o país passa. As normas constitucionais passam a abarcar uma série de normas, até então acolhidas pelo direito privado, dentre as quais, o direito de propriedade imbuído da função social.

A propriedade, a moradia e o uso adequado da terra ganham atenção no texto constitucional, e na qualidade de direito fundamental transcende os direitos fundamentais às relações privadas.

A propriedade passa a ser condição de existência e também de liberdade da pessoa humana, para atingir o progresso e o desenvolvimento social.

No que tange à propriedade, a Constituição de 1988 inova ainda no direito brasileiro, ao integralizar ao texto constitucional a noção de função social. De acordo com León Duguit, a sociedade precisa superar o individualismo do direito privado, atribuindo às pessoas proprietárias uma função a cumprir.

Os estudos desenvolvidos permitiram concluir que o Estado, ao intervir na sociedade e nos direitos do cidadão, estabelecendo princípios constitucionais que regem a dinâmica e as relações sociais, tem como objetivo concluir a função social.

Com relação à propriedade, a função social consuma-se na medida em que se constata que o proprietário, ao mesmo tempo em que tem garantido o seu direito de usar, cultivar a terra, o faz pensando no bem comum.

É uma obrigação que o particular assume com o resto da sociedade, atribuindo uma funcionalidade da sua propriedade, contribuindo para o bem estar do coletivo em detrimento dos interesses unicamente individuais. A propriedade deixa de ser considerada como direito puramente privado.

A legislação brasileira, com o objetivo de atender ao compromisso assumido pela constituição e regular as relações sociais referentes ao direito de propriedade, deu ênfase ao serviço registral imobiliário.

No final do primeiro capítulo da presente pesquisa, após a apresentação de um histórico sobre o surgimento e evolução do direito registral no Brasil, desde a instalação da coroa portuguesa em terras brasileiras, até os dias de hoje teve seu direcionamento voltado para uma análise das normas que regem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis.

Órgão auxiliar do direito civil destinado ao registro de títulos imobiliários, garante eficácia e segurança jurídica aos negócios jurídicos envolvendo imóveis, na medida em que gera publicidade, dá autenticidade e garante presunção relativa da prova de propriedade.

Neste contexto, o estudo levou à conclusão de que a atuação dessas serventias extrajudiciais têm dado seguimento ao desenvolvimento do bem comum, eis que como instituição jurídica organizada pelo Estado, permite a exteriorização contínua e organizada de situações jurídicas de natureza real, e dessa forma assegura a eficácia desses negócios jurídicos perante todos os demais membros da sociedade. A função social da propriedade está diretamente ligada à publicidade do Registro Imobiliário.

Detentor da boa-fé pública, o registrador desempenha um papel protetivo e preventivo, orientando os cidadãos. Como consequência, tem-se a prevenção dos litígios futuros.

Assim, o Registro de Imóveis, além de proteger o direito de propriedade, assume outras funções de extrema importância, caracterizando-se também, como

instrumento para o alcance da solidariedade social, promovendo a dignidade humana.

Acerca do princípio constitucional da solidariedade, objeto de análise do segundo capítulo da pesquisa, o estudo se desenvolve na linha de afastamento da ideia de caridade.

Gize-se que a solidariedade é identificada como direito de terceira dimensão, ou seja, direito que ultrapassa os limites do individualismo ou dos interesses de grupos determinados, os titulares são indeterminados e abrange a toda a coletividade.

Neste sentido, classificado como direito fundamental da terceira dimensão, o princípio da solidariedade visa à proteção de grupos humanos, como família, nação, caracterizados como direitos de titularidade coletiva ou difusa. A sua meta consiste na promoção da dignidade da pessoa humana mediante preceitos de justiça social.

A “solidariedade” cria um novo modelo jurídico, que orienta a sociedade ao interesse geral, jamais contra o interesse social e coletivo e se torna um novo fio condutor das relações sociais, uma nova maneira de pensar a relação indivíduo-sociedade, indivíduo-Estado.

Neste contexto de novo modelo jurídico, o Registro de Imóveis é o meio que se dá autenticidade, segurança, eficácia dos direitos subjetivos e aos negócios imobiliários. Além de colaborar com o cidadão, contribui à materialização dos preceitos da solidariedade, na medida em que traz significativa proteção às pessoas, àquele adquirente de boa-fé ou a qualquer parte interessada que venha a necessitar de informação em relação a determinado imóvel ou proprietário.

A contribuição para materialização dos preceitos da solidariedade vem comprovada pelo princípio da concentração registral.

Trata-se de um novo princípio registral, que vem atendendo as expectativas no que tange à segurança jurídica. Tem por finalidade proteger aquele terceiro adquirente de boa-fé e destina-se à prevenção de conflitos futuros, sendo, portanto, uma evolução significativa no sistema registral imobiliário brasileiro, sempre atento às perspectivas do bem-comum.

A ideia que se deve ter do princípio da concentração é de que, nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Assim, o Registro de Imóveis tem força atrativa de todos os fatos relevantes aos bens imóveis, servindo como um ímã aos títulos que interessam juridicamente à sociedade, ao terceiro de boa-fé.

Os princípios constitucionais tem como prioridade o bem social, mas acima de tudo, a dignidade da pessoa humana.

A solidariedade foi instituída como princípio de grande relevância pela Constituição de 1988 para que, através dele, se alcance o objetivo da dignidade social, de respeito e proteção, garantindo a efetivação dos direitos dela decorrentes.

A solidariedade traz o compromisso pelo qual as pessoas se obrigam umas pelas outras e cada uma delas por todas.

A solidariedade pode ser tida como fundamento do Estado Democrático de Direito, sendo cabível à sociedade e ao Estado o papel fundamental para sua formação e sucesso.

A dignidade da pessoa humana é o fim maior. É o epicentro axiológico da constituição, irradiando seus efeitos sobre todo o ordenamento jurídico, inclusive às relações privadas, devendo o Estado, através de prestações positivas levar à toda sociedade respeito e proteção.

A propriedade, neste contexto, é alçada à categoria de direito fundamental e vai além da dimensão patrimonial de titularidade, reconhecendo-se à luz dos valores da dignidade da pessoa humana e da justiça social.

Sendo assim, diante do princípio da dignidade da pessoa humana, deve o direito reconhecer a importância que tem a propriedade privada para o desenvolvimento do ser humano e, uma vez a pesquisa circundando-se através do seguinte questionamento: Quando o objeto for o direito fundamental da propriedade, quais os aportes teóricos necessários para o Registro de Imóveis tornar-se instrumento para a concretização da dignidade da pessoa humana? Verifica-se que o sistema de registro de imóveis no Brasil, assim, coaduna com o ideal proposto pela Constituição Cidadã, dando atenção e fazendo valer o princípio constitucional da solidariedade, bem como à função social.

Como resposta pode-se concluir que o Registro de Imóveis se concretiza como instrumento de crescimento econômico e principalmente para o desenvolvimento humano, dando aplicabilidade aos pressupostos da dignidade da pessoa humana, trazendo credibilidade e confiança aos negócios imobiliários, através dos aportes teóricos fundamentais, quais sejam, a função social da propriedade, assim como do serviço registral, que vêm amparados pelo princípio registral da publicidade, este que tem como interesse proteger a parte interessada e, o princípio constitucional da solidariedade, comprovadamente já observado pela

atividade registral, este que é atualmente a justificativa da necessidade dos princípios registraes, tão importantes à contemporaneidade.

REFERÊNCIAS

ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva. *Obras privadas, benefícios coletivos: a dimensão pública do direito autoral na sociedade da informação*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2008.

_____; OLIVEIRA, Paula Cristina Koerig de. Pra não dizer que não falamos de espinhos: A constitucionalização do direito civil e a difícil concretização da ideia de repersonalização em ações de direitos reais nos tribunais brasileiros. *Revista do Direito Unisc*, Santa Cruz do Sul, n 32, jul./dez. 2009.

ALEXY, Robert. *Teoria dos direitos fundamentais*. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e teoria dos registros*. Coimbra: Livraria Almeida, 1966.

AQUINI, Marco. Fraternidade e Direitos Humanos. In: Baggio, Antônio Maria (Org.) *O princípio esquecido/1*. São Paulo: Editora Cidade Nova, 2008.

ARAÚJO, Luiz Ernani Bonesso de. A função social da propriedade rural. *Revista do Direito*, Santa Cruz do Sul, n.12, p.77-90, dez.1999.

BARBUDA, Ana. *A Lei nº 13.097/2015, o princípio da concentração e o reposicionamento do sistema brasileiro de Registro de Imóveis*, 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-lei-no-13-097-2015-o-principio-da-concentracao-e-o-reposicionamento-do-sistema-brasileiro-de-registro-de-imoveis>>. Acesso em: 07 set. 2018.

ARENDT, Hannah. *A condição humana*. Tradução de Roberto Raposo. Posfácio de Celso Lafer. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007.

ARONNE, Ricardo. *Propriedade e domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

AVELINO, Pedro Buck. Princípios da solidariedade: imbricações históricas e sua inserção na constituição de 1988. In: *Revista de Direito Constitucional e Internacional*, n.º 53, out/dez, São Paulo: RT, 2005.

BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito Imobiliário Registral*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. *Registro de Imóveis, doutrina, prática e jurisprudência*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BARACHO, H.U; JATOBÁ, A.C.M.O. Função social e responsabilidade social à luz da Constituição Federal de 1988. *Revista do Direito da UNISC*, Santa Cruz do Sul, v.1, n. 45, p. 46- 60, jan. – abri. 2015.

BARROSO, Luís Roberto. *Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção de um novo modelo*. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional brasileiro. In: _____. (Org). *A nova interpretação constitucional: ponderação, direitos fundamentais e relações privadas*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

BARZOTTO, Luis Fernando. Sociedade Fraterna. In: BARZOTTO, Luis Fernando [et al.] (Org). *Direito e Fraternidade: outras questões*. Porto Alegre: Sapiens, 2018.

BITTAR, Carlos Alberto; BITTAR FILHO, Carlos Alberto. *Direito Civil Constitucional*. 3ª ed. rev. atual. da 2ª edição da obra *O Direito Civil na Constituição de 1988*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. 16. ed. Rio de Janeiro: Campus, 1992.

_____. *Da estrutura à função: novos estudos de teoria do direito*. Tradução de Daniela Beccaccia Versiani. São Paulo: Manole, 2007.

_____. *O positivismo jurídico: Lições de filosofia do direito*. São Paulo: Ícone, 1995.

BODNAR, Zenildo. *A regularização fundiária e os seus reflexos na cidade sustentável*. 200 p. Tese (doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação Interdisciplinar em Ciências Humanas, Florianópolis, 2017. Disponível em: < <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/180913>>. Acesso em: 03 out. 2018.

_____. A solidariedade por meio da jurisdição ambiental. *Revista Espaço Acadêmico*, nº 125, outubro de 2011.

BONAVIDES, Paulo. A quinta geração de direitos fundamentais. *Direitos Fundamentais & Justiça*, nº 3 – abr/jun. 2008.

_____. *Do Estado Liberal ao Estado Social*. 8ª ed. São Paulo: Malheiros, 2007.

BRANDELLI, Leonardo. *A Função Econômica e Social do Registro de Imóveis diante do Fenômeno da Despatrimonialização do Direito Civil*. Ano 2014. Disponível em: <[http:// ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf](http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf)>. Acesso em: 16 set. 2018.

_____. Publicidade registral imobiliária: uma breve análise da eficácia dos direitos reais e obrigacionais. In: _____ (coord.). *Direito civil e registro de imóveis*. São Paulo: Método. 2007.

BRASIL. Apresenta informações gerais sobre jurisprudências. Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br>. Acesso em: 03 out. 2018.

_____. Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D1318.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Decreto nº 8.764 de 10 de maio de 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/decreto/D8764.htm>. Acesso em: 20 maio 2018.

_____. Lei n.º 317, de 21 de outubro de 1843. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/LEIS/L0601-1850.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei n.º 1.237, de 24 de setembro de 1864. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei n.º 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em 10 out 2018.

_____. Medida Provisória n. 656 de 07 de outubro de 2014. Convertido na Lei nº 13.097/2015. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 20 jan.2015. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2014/medidaprovisoria-656-7-outubro-2014-779413-exposicaodemotivos-145137-pe.html>>. Acesso em: 03 out. 2018.

_____. Provimento nº 47 de 18/06/2015. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2967>>. Acesso em: 20 maio 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em 03 out. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Acórdão proferido em Recurso Especial Nº 1.027.884/SC. Órgão Julgador: Quarta Turma. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Julgado em 06.08.2009. Publicado no DJe em 24.08.2009. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em 03 out. 2018.

CAENEGEM, R. C. Van. *Uma introdução histórica ao direito privado*. Tradução Carlos Eduardo Lima Machado. 2ª ed. São Paulo. Martins Fontes, 2000.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. *Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade*. São Paulo: Saraiva, 2014.

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

CARDOSO, Alenilton da Silva. *Princípio da Solidariedade: O Paradigma Ético do Direito Contemporâneo*. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2010.

CARDOSO, Gustavo D'acol. A função social da propriedade imobiliária e a Constituição Federal brasileira de 1988. *Revista de Direito Imobiliário*. Ano 41, vol. 85, jul./dez. 2018.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CASSEL JÚNIOR, Flávio. *Regularização fundiária urbana como efetivadora do direito fundamental à moradia no constitucionalismo contemporâneo na perspectiva de intersecções entre o público e o privado*. Dissertação (Mestrado) - Universidade de Santa Cruz do Sul, 2017. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11624/1944>>. Acesso em 10 out. 2018.

CASTELLS, Manuel. *A sociedade em rede (A era da Informação: Economia, Sociedade e Cultura)*, São Paulo: Paz e Terra, 2000.

_____. *A sociedade em rede*. São Paulo: Paz e Terra, 2004.

CASTILHO, Ricardo. *Direitos Humanos*. São Paulo: Saraiva, 2010.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. 16 ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

CICCO, Cláudio de. *História do pensamento jurídico e da filosofia do direito*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

COMPARATO, Fábio Konder. *A afirmação histórica dos direitos humanos*. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

_____. *Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade*. Disponível em: <http://www.dhnet.org.br/direitos/militantes/comparato/comparato_direitos_deveres_fundamentais_materia_propriedade.pdf>. Acesso em 02 set. 2018.

COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga*. Tradução de Jonas Camargo Leite e Eduardo Fonseca. 6ª ed. Rio de Janeiro: Ediouro, 1996.

CRETELLA JÚNIOR, J. *Curso de direito romano: o direito romano e o direito civil brasileiro*. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

DEBONI, Giuliano. *Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental: sistemas jurídicos italiano e brasileiro*. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2011.

DIP, Ricardo Henry Marques. Do conceito de direito imobiliário registral. In: DIP, R.; JACOMINO, S. (Org). *Registro Imobiliário: temas atuais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

DOMINGUES, José Maurício. *Interpretando a modernidade: imaginário e instituições*. Rio de Janeiro: FGV, 2002.

DORNELLES, Daniëlle; CASSEL JÚNIOR, Flávio. *Direito fundamental à moradia: apontamentos sobre a sua eficácia e aplicabilidade*. Disponível em: <<https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/13215>>. Acesso em 20 out. 2018.

DUGUIT, León. *Fundamentos do direito*. Tradução Márcio Pugliesi. São Paulo: Ícone Editora, 2006.

_____. *Las transformaciones del derecho público y privado*. Granada: Editorial Comares, S.L., 2007.

DUQUE, Marcelo Schenk. *Direito privado e constituição: drittwirkung dos direitos fundamentais, construção de um modelo de convergência à luz dos contratos de consumo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil. In: DIP, R.; JACOMINO, S. (Org). *Registro Imobiliário: temas atuais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

_____. Registros públicos. *Revista dos Tribunais: Doutrinas Essenciais de Direito Registral*, [s.l.], n.190, dez. 2011.

ESPÍNDOLA, Ruy Samuel. *Conceito de princípios constitucionais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

_____. Novas limitações do direito de propriedade: do espaço privado à função social. *Revista do Direito*. Santa Cruz do Sul: Editora da UNISC, nº 11, p. 33 a 46, jan/jun.1999.

FACCHINI NETO, Eugênio. Reflexões histórico-evolutivas sobre a constitucionalização do direito privado. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). *Constituição, Direitos fundamentais e Direito Privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010.

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

FARIAS, José Fernando de Castro. *A origem do direito de solidariedade*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente. *A propriedade privada imóvel no século XXI*. Curitiba: Editora CRV, 2016.

GUARDIOLA, Manuel Amorós. *La teoría de la publicidad registral y su evolución*. Madrid: Gráficas Aguirre Campano-Daganzo, 1998.

GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. *A liberdade de imprensa e os direitos da personalidade*. São Paulo: Atlas, 2001.

_____. *Função social do contrato*. São Paulo: Saraiva, 2004.

GONZALES, Fernando P. Mendéz. A função econômica dos sistemas registrais. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: RT, vol.53, jul-dez 2002.

GORCZEVSKI, Clovis. *Direitos Humano, educação e cidadania: conhecer, educar, praticar*. 1ed. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2009.

GRASSI, Fiorindo David. *Direito romano hoje: Síntese da história e da filosofia do direito romanista*. 2ª ed. Frederico Westphalen: Editora da URI, 1999.

GRUBER, Rafael Ricardo. Segurança jurídica e confiança na publicidade registral imobiliária: recentes avanços e problemas remanescentes. *Revista de Direito Imobiliário*. Ano 41, vol. 84, jan./ jun, 2018.

HOBBS, Thomas. *Leviatã ou matéria, forma e poder de um estado eclesiástico e civil*. Tradução de João Paulo Monteiro e Maria Beatriz Nizza da Silva. Disponível em < http://www.dhnet.org.br/direitos/anthist/marcos/hdh_thomas_hobbes_leviatan.pdf>. Acesso em 07 set. 2018.

JABORANDY, Clara Cardoso Machado. *A fraternidade no direito constitucional brasileiro: um instrumento para proteção de direitos fundamentais transindividuais*. 2016. 204 fl. Tese (Universidade Federal da Bahia Faculdade de Direito - Programa De Pós-Graduação Stricto Sensu Doutorado em Direito, 2016. Disponível em: <

<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/20048/1/CLARA%20CARDOSO%20MACHADO%20JABORANDY.pdf>>. Acesso em 03 nov. 2018.

KANT, Immanuel. *À paz perpétua*. Trad. Marco Zingano. Porto Alegre: L&PM, 2008.

KRAEMER, Eduardo. Algumas anotações sobre os direitos reais no novo Código Civil. In: Sarlet, Ingo Wolfgang (org.). *O novo Código Civil e a Constituição*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.

LAGO, Ivan Jacopetti. *A Lei nº 13.097/2015, o princípio da concentração e o reposicionamento do sistema brasileiro de Registro de Imóveis*, 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-lei-no-13-097-2015-o-principio-da-concentracao-e-o-reposicionamento-do-sistema-brasileiro-de-registro-de-imoveis>>. Acesso em: 07 set. 2018.

LEAL, Rogério Gesta. *A função social da propriedade e da cidade no Brasil: aspectos jurídicos e políticos*. Porto Alegre: Livraria do Advogado; Santa Cruz do Sul/RS: Edunisc, 1998.

LECHAT, N; MAUSS, A. Desenvolvimento, Cooperativismo e Cidadania. *Revista do Direito - UNISC*, Santa Cruz do Sul, nº 3, p. 131-14, jan-jun 2012.

LIBRELOTTO, Gicélia. *Dignidade da Pessoa Humana: reflexões jurídicas e filosóficas sobre o conceito*. 2017. 107 fl. Dissertação (Scola de Humanidades, Programa de pós-graduação em filosofia, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS), 2017. Disponível em: <<http://tede2.pucrs.br/tede2/browse?type=author&value=Librelotto%2C+Gic%C3%A9lia>>. Acesso em 04 out. 2018.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. A propriedade imobiliária nos 30 anos da Constituição Federal: os desejáveis novos rumos. *Revista de Direito Imobiliário*. Ano 41. vol. 85. jul./dez. 2018.

LÔBO, Paulo. A Constitucionalização do Direito Civil Brasileiro. In: *Direito Civil Contemporâneo: Novos Problemas à Luz da Legalidade Constitucional: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil-Constitucional da Cidade do Rio de Janeiro*. TEPEDINO, Gustavo (Org). São Paulo: Atlas, 2008.

LOPES, Juliana Mantovani. O terceiro valor fundamental da revolução francesa e seus reflexos no contexto jurisdicional brasileiro. In: POZZOLLI, Lafayette; SPLICIDO, Christiane. *Teoria geral do direito: ensaios sobre dignidade e fraternidade*. Birigui, SP: Boreal Editora, 2011.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos teoria e prática*. 5 e 6. ed. São Paulo: Método, 2014.

LOYOLA, Gustavo Jorge Loboissière. O Registro de Imóveis e o desenvolvimento econômico. *Revista Boletim do Irib*, n. 335, 2008.

MARIA, José Serpa de Santa. *Tratado dos registros públicos*. 6. ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1997.

MARQUES, C. L.; MIRAGEM, B. *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MARTINS, Ricardo Marcondes. A natureza normativa dos princípios. In: *Revista Brasileira de Direito Constitucional*, nº. 6, p. 225-258, jul./dez. 2005

MARTINS, Samir José Caetano. O Neoconstitucionalismo e seus Reflexos nas Relações Jurídicas Privadas. In: *Revista CEJ*, Brasília: CEJ, v. 11, n. 36, p. 59-71, mar. 2007.

MEIRELLES, Jussara. O ser e o ter na codificação civil brasileira – do sujeito virtual à clausura patrimonial. In: *Repensando os fundamentos do direito civil contemporâneo*. FACHIN, Luiz Edson (Coord.). Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 17 ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o registro de Imóveis. In: PAIVA, J.P.L.; et al (Org.) *Novo Direito Imobiliário e Registral*. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2008.

_____. 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.

MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional*. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

MERRYMAN, John Henry. *La tradición jurídica Romano-Canonica*. Trad. Eduardo L. Suarez. México: Fondo Cultura Económica, 1997.

MIRANDA, Jorge. *Curso de Direito Internacional Publico*. 1 ed. PRINCIPIA, Publicações Universitárias e Científicas. Cascais, 2002.

MOISÉS, Cláudia Perrone. *Direito ao desenvolvimento e investimento estrangeiros*. São Paulo: Editora Oliveira Mendes, 1998.

MORAES, José Diniz de. *A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988*. São Paulo: Malheiros Editores, 1999.

MORAIS, José Luís Bolsan de. *Do direito social aos interesses transindividuais – O Estado e o direito na ordem contemporânea*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996.

MORAES, Maria Celina Bodin de. A caminho de um direito civil constitucional. *Revista de Direito Civil*, n.65, 1993.

_____. *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil*. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2016.

_____. O conceito de dignidade humana: substrato axiológico e conteúdo normativo. In: SARLET, Ingo Wolfgang. *Constituição, Direitos Fundamentais e Direito Privado*. 3. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2010.

_____. O princípio da dignidade da pessoa humana. In: _____. *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

_____. O Princípio da Solidariedade. In: MATOS, Ana Carla Harmatiuk (Organizadora). *A construção dos novos direitos*. Porto Alegre: Núria Fabris, 2008.
MOTA, Maurício. *Questões de direito civil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

NALIN, Paulo Roberto Ribeiro. Ética e boa fé no adimplemento contratual. In: FACHIN, Luiz Edson. (coord.). *Repensando fundamentos do direito civil brasileiro contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

NIPPERDEY, Hans Carl. Direitos fundamentais e direito privado. In: HECK, Luis Afonso (org.); DÜRIG, Günter [et al.]. *Direitos fundamentais e direito privado: textos clássicos*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2012. Tradução Waldir Alves.

OLIVEIRA, A. B.; ROSSETTO, D. C. A propriedade como direito (não) fundamental na constituição brasileira. *Revista do Direito Unisc*, Santa Cruz do Sul, n 37, p. 102-115, jan./jun. 2012.

OLIVEIRA, Diogo Pignataro. *O direito ao desenvolvimento como direito humano e sua proteção jurídica constitucional e internacional*. 2008. Disponível em: <http://www.esmarn.tjrn.jus.br/revistas/index.php/revista_da_esmarn/article/view/58/49>. Acesso em: 30 out. 2018.

ORTIZ, José Maria Chico Y. *Estudios sobre derecho hipotecário*. 2 ed. Tomo I. Madrid: Marcial Pons, 1989.

PACHECO, Eduardo. *O princípio da segurança jurídica e o sistema registral imobiliário*. 2012. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-seguran-ccedil-a-jur-iacute-dica-e-o-sistema-registral-imobili-aacute-rio>>. Acesso em: 20 set. 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Princípio da Concentração: Um novo princípio formador do direito registral imobiliário brasileiro e o projeto de Lei nº 5.951/2009*. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/PRINC%C3%8DPIO_DA_CONCENTRA%C3%87%C3%83O_CONAMI_GRAMADO_2010%20-%20site.pdf>. Acesso em: 10 set. 2018.

_____. *Princípio da Concentração*. Porto Alegre: 1ª Zona Registro de Imóveis, 2014. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wpcontent/uploads/2014/09/Principio_da_Concentracao.pdf>. Acesso em: 10 set. 2018.

PASSARELLI, Luciano Lopes. *Teoria geral da certidão registral imobiliária: O princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico*. São Paulo: Quinta Editorial, 2010.

PERLINGIERI, Pietro. A doutrina do direito civil na legalidade constitucional. In: TEPEDINO, Gustavo (Org.). *Direito civil contemporâneo: novos problemas à luz da legalidade constitucional*. São Paulo: Atlas, 2008.

_____. *Perfis do Direito Civil: introdução ao Direito Civil Constitucional*. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

PEZZELLA, M. C. C.; CAMARGO, R. A. L. *Sociedade da informação e as redes sociais*. JURIS, Rio Grande, n.14, p. 81-103, 2009.

PIZETTA, Andreia Schossler Loos. O direito de propriedade e sua função social: *Uma discussão a partir da teoria de John Rawls em oposição a John Locke e Robert Nozick*. 2009. 143 fl. Dissertação (Curso de Mestrado do Mestrado Interinstitucional em Filosofia (Minter) da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), 2009. Disponível em: <<https://repositorio.ufsm.br/bitstream/handle/1/9076/PIZETTA%2c%20ANDREIA%20SCHOSSLER%20LOSS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em 06 set. 2018.

PIZZOLATO, Filippo. A fraternidade no ordenamento jurídico. In: BAGGIO, Antonio Maria (Org.). *O princípio esquecido*. São Paulo: Editora Cidade Nova, 2008.

RABÊLO, Rafael Del-Fraro. *Registro de imóveis e fé pública registral no Brasil*. Belo Horizonte, 2018. 232 f. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Direito, 2018. Disponível em: <http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_RabeloRD_1.pdf>. Acesso em: 15 set. 2018.

REIS, Jorge Renato dos. A constitucionalização do Direito Privado: algumas considerações para análise. *Revista Atos & Fatos* (Curso de Direito da Celer Faculdades), v. 1, p. 126-139, 2009.

_____. 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.

_____. Os direitos fundamentais de tutela da pessoa humana nas relações entre particulares. In: LEAL, R. G.; REIS, J. R. dos. *Direitos Sociais e Políticas Públicas: desafios contemporâneos*. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2007.

_____; FONTANA, Eliane. Os direitos fundamentais de tutela da pessoa humana nas relações entre particulares. In: LEAL, Rogério Gesta; REIS, Jorge Renato dos. *Direitos sociais e políticas públicas: desafios contemporâneos*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2007.

_____; _____. Direitos fundamentais sociais e a solidariedade: notas introdutórias. In: LEAL, R. G.; REIS, J. R. dos. *Direitos Sociais e Políticas Públicas: desafios contemporâneos*. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2011.

_____; KONRAD, Leticia Regina. O direito fundamental à solidariedade: a aplicação do instituto no direito civil. *Novos Estudos Jurídicos*, V.20, n. 1 (2015). Disponível na internet: < 121 <http://siaiap32.univali.br/seer/index.php/nej/article/view/7195>> Acesso em: 02 out. de 2018.

_____; ZIEMANN, Aneline dos Santos. A superação da dicotomia público x privado e a concepção solidarista de acesso à justiça no ensino do direito. *Revista do Direito*, Santa Cruz do Sul, v. 3, n. 53, p. 104-120, set./dez. 2017.

REMEDI, Antonio; AGUIAR, Marcos Vinícius Pacheco. A Lei 13.097/2015 e a efetivação do princípio da concentração no registro de imóveis. *Revista Direito & Paz*. São Paulo/SP. Lorena, Ano IX. n. 37, p. 4-25, 2017.

RESTA, Eligio. *Direito Fraternal*. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2004.

_____; JABORANDY, C.C.M; MARTINI, S. R. Direito e fraternidade: A dignidade humana como fundamento. *Revista do Direito*. Santa Cruz do Sul, v. 3, n. 53, p. 92-103, set./dez. 2017.

RICHTER, Luiz Egon. *O princípio da concentração e os títulos não previstos na Lei de Registros Públicos*, [s.l:s.n], 2013. Disponível em: <<http://pt.slideshare.net/IribImprensa/o-principio-da-concentrao-e-os-ttulos-no-previstos-na-lei-de-registros-pblicos>>. Acesso em: 09 set. 2018.

SALDANHA, Nelson. *O jardim e a praça*. 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Atlântica Editora, 2005.

SALEH, Sheila Martignago. *Estudos Contemporâneos de Direitos Fundamentais: visões interdisciplinares*. Curitiba: Multidéia, 2008.

SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.

_____. *Constituição, Direitos fundamentais e Direito Privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

_____. *Constituição, Direitos Fundamentais e Direito Privado*. 3. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2010.

_____. *Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988*. Revista e Atualizada. 7. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

_____. *Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988*. Revista e Atualizada. 9. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011.

_____. Direitos fundamentais sociais, mínimo existencial e direito privado: breves notas sobre alguns aspectos da possível eficácia dos direitos sociais nas relações entre particulares. In: GALDINO, Flavio e SARMENTO, Daniel (Org). *Estudos em homenagem ao professor Ricardo Lobo Torres*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

_____. Teoria geral dos direitos fundamentais. In: _____.; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel (Organizadores) *Curso de direito constitucional*, 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

SARMENTO, Daniel. *Direitos fundamentais e relações privadas*. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2004.

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

_____. *Dignidade da Pessoa Humana. Conteúdo, Trajetórias e Metodologia*. 2 ed. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2016.

SATIRO, Guadalupe Souza; MARQUES, Veronica Teixeira. *A transição paradigmática do direito internacional do desenvolvimento (DID) para o direito humano ao desenvolvimento (DHD) a partir de uma lógica analítica de desconstrução do centro periferia*. 2016. Disponível em: <
<https://www.conpedi.org.br/publicacoes/c50o2gn1/x9u6hl57/dY4fa20rNYYE0PUY.pdf>
>. Acesso em: 20 out. 2018.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário teoria e prática*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SEN, Amartya. *Desenvolvimento como liberdade*. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.

SILVA, Guilherme Amorim Campos da. *Direito ao Desenvolvimento*. São Paulo: Método, 2004.

SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 14 ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

_____. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 16. ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

_____. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 19. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

SILVA, Virgílio Afonso da. *Constitucionalização do Direito: os direitos fundamentais nas relações entre particulares*. São Paulo: Editora Malheiros, 2005.

SOARES, Marly Carvalho. *O direito de ter para ser livre*. Disponível em <http://www.uces.br/etc/revistas/index.php/conjectura/article/viewFile/884/610>. Ano 2011. Acesso em 16 de setembro de 2018.

SOUZA, Cimon Hendrigo Burmann de. *A autonomia privada no âmbito das relações contratuais: do Estado liberal ao Estado democrático de direito*. Belo Horizonte, 2008. 172f. Tese (Doutorado) - Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Direito, 2008. Disponível em: < http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_SouzaCHB_1.pdf >. Acesso em 10 set. 2018.

SOUZA, Keila Maria Mota Mendes. *Princípios: Uma abordagem à luz do direito registral brasileiro*. *Revista CEPPG – CESUC – Centro de Ensino Superior de Catalão*, Ano XI, Nº 20, 1º Semestre, 2009.

TANAJURA, Grace Virgínia Ribeiro de Magalhães. *Função social da propriedade rural: com destaque para a terra, no Brasil contemporâneo*. São Paulo: LTR, 2000.

TAVARES, André Ramos. *Curso de direito constitucional*. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

WEBER, Thadeu. *Ética e filosofia do direito*. Rio de Janeiro: Vozes, 2013.

WOLKMER, Antonio Carlos. Novos pressupostos para a temática dos direitos humanos. In: RÚBIO, David Sánchez; FLORES, Joaquín Herrera; CARVALHO, Salo de. (Organizadores) *Direitos humanos e globalização [recurso eletrônico] : fundamentos e possibilidades desde a teoria crítica*, 2. ed. – Dados eletrônicos. – Porto Alegre: EDIPUCRS, 2010.

ZIEMANN, Aneline dos Santos. *A concepção solidarista de solução de conflitos nas relações inter-privadas frente à relativização da dicotomia público/privado e as adequações no ensino jurídico brasileiro: proposta de novo perfil de egresso em superação à lógica do litígio e em direção à lógica da solidariedade*. Tese (Doutorado) - Universidade de Santa Cruz do Sul, 2018 Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11624/2102>>. Acesso em 12 out. 2018.