

**UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO
MESTRADO EM DIREITO**

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins

**A TECNOLOGIA NO ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMO
INSTRUMENTO DA SOLIDARIEDADE NA CONCRETIZAÇÃO DA
DIGNIDADE HUMANA, NO PROCESSO DAS INTERSECÇÕES
JURÍDICAS ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO DERIVADO DO
CONSTITUCIONALISMO CONTEMPORÂNEO BRASILEIRO**

**Santa Cruz do Sul, RS
2024**

CIP - Catalogação na Publicação

MARTINS, RICARDO ANDERSON RIOS DE SOUZA

A TECNOLOGIA NO ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DA SOLIDARIEDADE NA CONCRETIZAÇÃO DA DIGNIDADE HUMANA, NO PROCESSO DAS INTERSECÇÕES JURÍDICAS ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO DERIVADO DO CONSTITUCIONALISMO CONTEMPORÂNEO BRASILEIRO / RICARDO ANDERSON RIOS DE SOUZA MARTINS. – 2024.

140 f. ; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Santa Cruz do Sul, 2024.

Orientação: Prof. Dr. JORGE RENATO DOS REIS.

1. Constitucionalismo Contemporâneo. 2. Direito Constitucional. 3. Direito Registral. 4. Inovações tecnológicas. 5. Solidariedade. I. REIS, JORGE RENATO DOS. II. Título.

Elaborada pelo Sistema de Geração Automática de Ficha Catalográfica da UNISC com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins

**A TECNOLOGIA NO ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMO
INSTRUMENTO DA SOLIDARIEDADE NA CONCRETIZAÇÃO DA DIGNIDADE
HUMANA, NO PROCESSO DAS INTERSECÇÕES JURÍDICAS ENTRE O
PÚBLICO E O PRIVADO DERIVADO DO CONSTITUCIONALISMO
CONTEMPORÂNEO BRASILEIRO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado e Doutorado em Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para a obtenção do título de **Mestre em Direito**.

Orientador: Prof. Dr. Jorge Renato dos Reis

Santa Cruz do Sul, RS
2024

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins

**A TECNOLOGIA NO ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMO
INSTRUMENTO DA SOLIDARIEDADE NA CONCRETIZAÇÃO DA DIGNIDADE
HUMANA, NO PROCESSO DAS INTERSECÇÕES JURÍDICAS ENTRE O
PÚBLICO E O PRIVADO DERIVADO DO CONSTITUCIONALISMO
CONTEMPORÂNEO BRASILEIRO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado e Doutorado em Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para a obtenção do título de **Mestre em Direito**.

Dr. Jorge Renato dos Reis
Professor orientador - UNISC

Dra. Rosana Helena Maas
Professora examinadora - UNISC

Dra. Juliana Follmer Bortolin Lisboa
Professora examinadora - Registradora de Imóveis

Dr. José de Arimatéia Barbosa
Professor examinador - Registrador de Imóveis

Santa Cruz do Sul, RS
2024

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha esposa Amanda e aos meus filhos Ricardinho e Matteo, por todo o amor diário.

RESUMO

A TECNOLOGIA NO ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DA SOLIDARIEDADE NA CONCRETIZAÇÃO DA DIGNIDADE HUMANA, NO PROCESSO DAS INTERSECÇÕES JURÍDICAS ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO DERIVADO DO CONSTITUCIONALISMO CONTEMPORÂNEO BRASILEIRO

AUTOR: Ricardo Anderson Rios de Souza Martins

ORIENTADOR: Jorge Renato dos Reis

O Registro de Imóveis no Brasil tem sua origem legal com a promulgação da Lei Orçamentária nº 317, em 21 de outubro de 1843. Nascido com a finalidade de registrar apenas hipotecas, teve sua competência ampliada significativamente com a Lei nº 1.237/1864, agregando também o registro de todas as transmissões de imóveis e constituição de ônus reais. Do seu surgimento até hoje, a rotina nos Serviços de Registro de Imóveis passou por profundas alterações, mas certamente é no atual cenário que é possível perceber as inovações tecnológicas agregando em termos de transparência, celeridade, segurança e solidariedade. A utilização de ferramentas de tecnologia pelo Registro de Imóveis, tanto pelos prepostos do Cartório quanto pelos seus usuários, determina numa concretização da Dignidade Humana, instrumentalizada pela Solidariedade, quando se permite o acesso facilitado e sem intermediários aos Serviços de Registro de Imóveis, com uma maior amplitude e um menor custo. Dado o tamanho e relevância do desafio de estabelecer um sistema legal consistente com a Constituição Federal, surge o questionamento: a utilização de ferramentas tecnológicas no âmbito do Sistema de Registro Eletrônico De Imóveis (SREI), pelas pessoas usuárias do sistema, determina numa concretização da Dignidade Humana, instrumentalizada pela Solidariedade, dentro do processo de intersecções jurídicas entre o público e o privado derivado do constitucionalismo contemporâneo? Deste modo, o objetivo geral consiste em verificar se a utilização de ferramentas tecnológicas no âmbito do Sistema de Registro Eletrônico De Imóveis (SREI), pelas pessoas usuárias do sistema, determina numa concretização da Dignidade Humana, instrumentalizada pela Solidariedade, dentro do processo de intersecções jurídicas entre o público e o privado derivado do constitucionalismo contemporâneo, quando permite o acesso aos serviços do Registro de Imóveis, às pessoas, com uma maior amplitude, maior rapidez, transparência, incolumidade da segurança jurídica e um menor custo. Com utilização do método hipotético-dedutivo, fica evidenciado que a implementação de ferramentas tecnológicas na rotina das atividades de registro promovem celeridade na resolução das demandas, demonstrando-se que a tecnologia pode ser um artifício garantidor da função social da propriedade.

Palavras-chave: Constitucionalismo Contemporâneo. Direito Constitucional. Direito Registral. Inovações tecnológicas. Solidariedade.

ABSTRACT

TECHNOLOGY IN THE CONTEXT OF PROPERTY REGISTRATION AS AN INSTRUMENT OF SOLIDARITY IN THE ACHIEVEMENT OF HUMAN DIGNITY, IN THE PROCESS OF LEGAL INTERSECTIONS BETWEEN THE PUBLIC AND PRIVATE DERIVING FROM CONTEMPORARY BRAZILIAN CONSTITUTIONALISM

AUTOR: Ricardo Anderson Rios de Souza Martins

ADVISOR: Jorge Renato dos Reis

The Property Registry in Brazil has its legal origin with the promulgation of Budgetary Law No. 317, on October 21, 1843. Created with the purpose of registering only mortgages, its jurisdiction was significantly expanded with Law No. 1,237/1864, also adding the registration of all property transfers and constitution of real liens. Since its inception until today, the routine in Property Registration Services has undergone profound changes, but it is certainly in the current scenario that it is possible to see technological innovations adding in terms of transparency, speed, security and solidarity. The use of technology tools by the Property Registry, both by the Notary's representatives and by its users, determines the realization of Human Dignity, instrumentalized by Solidarity, when it allows easy access and without intermediaries to the Property Registry Services, with a greater range and lower cost. Given the size and relevance of the challenge of establishing a legal system consistent with the Federal Constitution, the question arises: the use of technological tools within the scope of the Electronic Property Registration System (SREI), by people using the system, determines the achievement of Human Dignity, instrumentalized by Solidarity, within the process of legal intersections between the public and the private derived from contemporary constitutionalism? Thus, the general objective is to verify whether the use of technological tools within the scope of the Electronic Property Registration System (SREI), by people using the system, determines the achievement of Human Dignity, instrumentalized by Solidarity, within the process of intersections legal relations between the public and the private derived from contemporary constitutionalism, when it allows access to the services of the Property Registry, to people, with greater scope, greater speed, transparency, protection from legal security and a lower cost. Using the hypothetical-deductive method, it is evident that the implementation of technological tools in the routine of registration activities promote speed in resolving demands, demonstrating that technology can be a device that guarantees the social function of property.

Keywords: Contemporary Constitutionalism. Constitutional right. Registration Law. Technological innovations. Solidarity.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Visão geral das camadas do software do SREI	96
Figura 2 - Visão geral das interações com o SREI.....	97
Figura 3 - Gráfico acerca da confiança nas instituições em 2009, 2015 e 2022	106
Figura 4 - Número de Certificados Digitais emitidos por mês entre Julho/2020 a Dezembro de 2022	108

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Quantidade de atos notariais online registrados no período de 2019-2022	109
Gráfico 2 - Quantidade de atos registrais online registrados no período de 2015-2022	110

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AC-Raiz	Autoridade Certificadora Raiz
ADPF	Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental
AEV	Autorização Eletrônica de Viagem
ANOREG/BR	Associação dos Notários e Registradores do Brasil
CC/02	Código Civil de 2002
CC/16	Código Civil de 1916
CCC	Corte Constitucional Colombiana
Cenprot	Central Nacional de Serviços Eletrônicos dos Tabeliães de Protesto de Títulos
CENSEC	Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados
CEP	Central de Escrituras e Procurações
CESDI	Central de Escrituras de Separações, Divórcios e Inventários
CF/88	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CNP	Consulta Nacional de Protestos
CNSIP	Central Notarial de Sinal Público
CNT	Comitê de Normas Técnicas
CRC Nacional	Central Nacional de Informações do Registro Civil
DAV	Central de Testamento Vital
DEPEN	Departamento Penitenciário Nacional
DUDH	Declaração Universal dos Direitos Humanos
ECI	Estado de Coisas Inconstitucional
FICS	Fundo para a Implementação e Custeio do SERP
FJP	Fundação João Pinheiro
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICP-Brasil	Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira
IRIB	Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
ITI	Instituto Nacional de Tecnologia da Informação
ITN	Instruções Técnicas de Normalização
LGPD	Lei Geral de Proteção de Dados
LRP	Lei de Registros Públicos
LSI-TEC	Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico

ONR	Operador Nacional do Registro
ONU	Organização das Nações Unidas
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
RCTO	Registro Central de Testamentos Onlines
RJ	Rio de Janeiro
SAEC	Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado
SERP	Sistema Eletrônicos de Registros Públicos
SIRI	Sistema de Informações de Registro de Imóveis
SREI	Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
STF	Supremo Tribunal Federal
UNISC	Universidade de Santa Cruz do Sul

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
2	A DIGNIDADE HUMANA ATRAVÉS DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS: PROPRIEDADE E MORADIA NOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS....	18
2.1	ABORDAGENS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA.....	18
2.2	DIREITOS FUNDAMENTAIS: PROPRIEDADE E MORADIA.....	28
2.3	A FUNÇÃO SOCIAL DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS	37
3	A DOGMÁTICA JURÍDICA SOBRE O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL NO ORDENAMENTO BRASILEIRO.....	48
3.1	PRINCÍPIO DA SOLIDARIEDADE NA ORDEM JURÍDICA DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988	48
3.2	AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E NAS LEGISLAÇÕES INFRACONSTITUCIONAIS.....	58
3.3	FINALIDADES DO SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL	68
4	INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS NA SEARA DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS.....	79
4.1	A TECNOLOGIA NA ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL.....	79
4.2	A CERTIFICAÇÃO DIGITAL E A TECNOLOGIA <i>BLOCKCHAIN</i>	86
4.3	O SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI), O OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR) E A LEI 14.382/2022.....	94
4.4	OS REFLEXOS E IMPACTOS DA TECNOLOGIA NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS.....	101
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	112
	REFERÊNCIAS	123

1 INTRODUÇÃO

O direito registral e notarial desempenha um papel central no sistema jurídico, sendo responsável por diversas funções, incluindo a autenticação de documentos, o registro de propriedades, a formalização de protestos e a elaboração de escrituras públicas, além de atuar na redução da judicialização e na promoção da democracia.

Os notários exercem uma função primordial ao certificar documentos e assinaturas, contribuindo para a integridade do sistema legal, atestando a autenticidade das partes envolvidas, garantindo a validade dos contratos e acordos, cuja função não apenas garante a segurança das transações, como também minimiza a necessidade de intervenção judicial.

No que concerne ao registro de propriedades, o direito registral é essencial para a segurança jurídica das transações imobiliárias, em que os registros de propriedade e ônus legais evitam disputas e protegem os direitos dos proprietários, propiciando confiança no mercado imobiliário e evitando a instauração de lides judiciais.

Nesse sentido, a desjudicialização é diretamente estimulada por esses órgãos, e conseqüentemente pela facilidade de obtenção dos serviços notariais e registrais. A disponibilidade desses serviços em diversas localidades, aliada à simplicidade de uso, torna o acesso à justiça mais democrático, especialmente em um cenário em que a complexidade do sistema judicial pode ser uma barreira significativa para muitos cidadãos.

Logo, as serventias extrajudiciais desempenham um papel significativo na desjudicialização ao assumirem várias funções que seriam executadas pelo Poder Judiciário, como a autenticação de documentos, a lavratura de escrituras públicas, o registro de propriedades, a realização de inventários e divórcios extrajudiciais, entre outras. Essa transferência de responsabilidades contribui para aliviar a sobrecarga do Poder Judiciário, permitindo que ele se concentre em casos mais complexos e litigiosos.

Soma-se a isso, a celeridade nos processos legais propiciada pelas serventias extrajudiciais, uma vez que cartórios, em geral, operam de forma mais eficiente do que o sistema judicial tradicional, o que resulta em processos mais rápidos e menos burocráticos. Isso é particularmente importante em transações imobiliárias, onde o registro de propriedades e hipotecas pode ser concluído de maneira mais ágil, proporcionando segurança jurídica e facilitando o acesso ao crédito.

Além disso, a desjudicialização também contribui para a acessibilidade à justiça, na medida em que serviços prestados pelas serventias extrajudiciais são frequentemente mais acessíveis para a população em termos de custos e disponibilidade. Isso significa que um

espectro mais amplo da sociedade pode acessar serviços legais, como a realização de casamentos, inventários e outros atos, sem o ônus financeiro e burocrático associado ao sistema judicial tradicional.

Nesta senda, registro de imóveis assume uma posição central na salvaguarda dos direitos relacionados à propriedade, considerados fundamentais na Constituição de 1988, os quais exercem um impacto direto na dignidade humana, visto que é fundamental para o bem-estar e a estabilidade econômica dos indivíduos. Para tanto, a tecnologia desempenha um papel de destaque no âmbito do registro de imóveis no Brasil contemporâneo, contribuindo de maneira significativa para a realização da dignidade humana e a interface entre os âmbitos público e privado, conforme estabelecido pelo constitucionalismo contemporâneo.

O constitucionalismo contemporâneo brasileiro, tal como delineado na Constituição de 1988, consagra a dignidade humana como um valor preponderante, e estabelece um equilíbrio entre interesses públicos e privados, refletindo as interfaces entre esses domínios. Nessa conjuntura, o registro de imóveis é um domínio no qual o interesse público e o privado convergem, uma vez que se trata de atribuição de cunho público destinada a garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias, mas que, simultaneamente, envolve questões de índole privada associadas à propriedade. Essa intrincada convergência demanda uma abordagem cautelosa.

A tecnologia tem desempenhado um papel de destaque na modernização do registro de imóveis, ao permitir a migração de procedimentos manuais para sistemas informatizados conferiu eficácia, transparência e segurança ao processo de registro. Nessa seara, tecnologias como sistemas de informação geoespacial, assinaturas eletrônicas e *blockchain* exemplificam o leque de inovações que têm contribuído para o aprimoramento do registro de imóveis.

Tais inovações concorrem diretamente para a preservação da dignidade humana ao garantir a eficiência na regularização da propriedade, viabilizando seu acesso de maneira universal, e reverbera positivamente em áreas como a moradia, o acesso a serviços públicos e o bem-estar social, dimensões essas que influenciam de maneira direta a dignidade humana.

Além disso, a tecnologia desempenha um papel crucial na contenção da corrupção e na salvaguarda dos direitos dos cidadãos, promovendo, assim, a justiça social e a equidade, elementos consonantes com o princípio da solidariedade, que figura como pilar do constitucionalismo contemporâneo brasileiro.

Todavia, há preocupação com a introdução da tecnologia no âmbito dos serviços notariais e registrais, a qual se demonstra pertinente e deve ser cuidadosamente considerada. Embora as inovações tecnológicas possam trazer eficiência e modernização a esses serviços,

também levantam questões relacionadas à acessibilidade e à garantia de que pessoas economicamente vulneráveis possam continuar a acessar esses serviços essenciais.

Por um lado, a introdução de tecnologias digitais pode otimizar muitos aspectos dos serviços notariais e registrais, otimizando os resultados, a redução de custos e a transparência dos serviços. No entanto, é importante observar que essas inovações podem ter implicações diretas na forma como os serviços são prestados e acessados.

Pessoas economicamente vulneráveis, que podem não ter acesso fácil a dispositivos eletrônicos ou recursos financeiros para utilizar serviços online, podem enfrentar barreiras significativas quando os serviços notariais e registrais se tornam predominantemente digitais. Além disso, a compreensão e o uso de tecnologia podem ser um desafio para certos grupos, como idosos ou pessoas com baixa alfabetização digital.

Para equilibrar a modernização com a inclusão, é necessário observar como ocorre a acessibilidade remota dos serviços notariais e registrais. Ademais, a proteção de dados e a segurança das transações eletrônicas são questões cruciais para garantir a confiança do público, devendo analisar as medidas de segurança adotadas, os sistemas implantados, e a manutenção da privacidade das informações pessoais.

Um sistema de monitoramento e avaliação contínuo também é necessário, a fim de identificar eventuais disparidades no acesso e abordar problemas à medida que surgem, bem como, para garantir que as estratégias estejam funcionando de maneira eficaz e que a inclusão esteja sendo promovida de forma adequada.

Soma-se a isso, a análise dos potenciais atribuídos à tecnologia nesses serviços, e averiguação da possibilidade de se tais inovações teriam o condão de substituir a atividade do notário e do registrador, com a automatização dos serviços notariais e registrais.

Somente com a promulgação de leis e de portarias adequadas, que se permite a legalidade e a validade de transações e documentos digitais, e que as partes envolvidas em contratos possam confiar nesses serviços eletrônicos e na autenticidade dos documentos digitalizados. Logo, a legislação define requisitos para a assinatura eletrônica, a preservação de documentos eletrônicos e a segurança das transações online.

A previsão legislativa também dá aos serviços registrais e notariais a base legal necessária para operar de forma mais eficiente e com maior uso da tecnologia. Isso inclui a regulamentação de sistemas de registro eletrônico, a criação de padrões de segurança cibernética e a garantia de que as informações digitais sejam confiáveis e à prova de adulteração.

Além disso, o plano legal possibilita a implementação de inovações tecnológicas, como a utilização de *blockchain* para o registro de propriedades ou contratos inteligentes para automatizar transações, além de estabelecer diretrizes para a interoperabilidade entre diferentes sistemas e para a integração de informações entre diferentes órgãos.

Dessa forma, previsão legislativa desempenha um papel crucial na criação de um ambiente de negócios mais favorável à tecnologia e na modernização dos serviços registrais e notariais, ao oferecer segurança jurídica e garantir que as transações e documentos eletrônicos sejam legalmente válidos. No entanto, é importante que a legislação seja flexível o suficiente para acomodar a evolução rápida das tecnologias, e que comportem atualizações conforme novas inovações surgem, de modo a garantir que os serviços registrais e notariais continuem a atender às necessidades da sociedade de forma eficaz e segura.

Diante disso, o tema do presente trabalho é consubstanciado no uso da tecnologia como instrumento da solidariedade e da dignidade humana no Registro de Imóveis, em que se busca compreender como essas inovações ocorreram e seus impactos no processo das intersecções jurídicas entre o público e o privado derivado do constitucionalismo contemporâneo brasileiro.

A justificativa para os esforços do trabalho em relação a esse tema, centra-se na importância, para a segurança jurídica do patrimônio imobiliário das pessoas, mas muito especialmente, na maior qualidade de vida que estas podem obter, em razão da utilização de ferramentas tecnológicas no âmbito do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), o qual permite o acesso aos serviços do Registro de Imóveis às pessoas com uma maior amplitude, maior rapidez e um menor custo. Isto determina numa concretização da Dignidade Humana, instrumentalizada pela Solidariedade, dentro do processo de intersecções jurídicas entre o público e o privado derivado do constitucionalismo contemporâneo.

Ademais, essa linha de pesquisa encontra-se vinculada ao Programa de Pós-Graduação Mestrado e Doutorado em Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul no campo do Constitucionalismo Contemporâneo em razão da necessidade de releitura do ordenamento jurídico à luz da Constituição, com enfoque na solidariedade, seu desenvolvimento, os direitos sociais e a garantia da justiça.

Em relação ao pesquisador, o tema está diretamente ligado com o contexto em que o mesmo está inserido e principalmente com a atividade profissional por ele desempenhada, enquanto Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS. Portanto, é de interesse pessoal e profissional do pesquisador, desenvolver estudos que estejam ligados à importância do uso de tecnologias para que os serviços prestados nas serventias extrajudiciais sejam pautados na promoção da cidadania solidária.

Essa temática encontra vínculo também com a linha de pesquisa do orientador, Prof. Dr. Jorge Renato dos Renato, que é pesquisador do tema do Constitucionalismo Contemporâneo e seus efeitos, como a principiologia do direito, intersecções jurídicas entre o público e o privado e a constitucionalização do direito privado. Dentro da principiologia do Direito, o Prof. Orientador, tem pesquisado a respeito do Princípio Constitucional da Solidariedade, instrumentalizador da Dignidade Humana, princípio matriz do sistema jurídico Pátrio, inclusive, lecionando a disciplina da constitucionalização do direito privado.

Saliente-se, por oportuno, que o Prof. Jorge Renato dos Reis, é coordenador do Grupo de Pesquisa “Intersecções entre o Público e o Privado”, vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC), desenvolvendo pesquisas e lecionando nesta área. O tema de pesquisa, como se vê, possui estreita relação com as pesquisas desenvolvidas pelo professor em sua vida acadêmica. Assim sendo, a escolha do orientador é guarda relação de pertinência para com a presente dissertação.

Para abordar essa proposição considera-se que, após a promulgação da Constituição Brasileira de 1988, o princípio da dignidade da pessoa humana, dentro do processo do Constitucionalismo Contemporâneo, passou a ser a diretriz matriz de todo o ordenamento jurídico pátrio. Além disso, define-se o princípio constitucional da solidariedade como o instrumento concretizador desta dignidade humana, em que o processo, denominado de Constitucionalismo Contemporâneo, determinou as intersecções jurídicas entre o público e o privado.

Nessa conjuntura, as serventias extrajudiciais, e em especial o Registro de Imóveis, estão sendo utilizadas pelo Estado Brasileiro como instrumento garantidor e efetivador desta dignidade, as quais quando associadas com novas tecnologias proporcionam um maior número de ferramentas para os ofícios notariais e registrais, a fim de facilitar a utilização deste serviço público delegado. Assim, essa acessibilidade impacta diretamente em maior qualidade de vida das pessoas em razão da facilidade acesso dos usuários aos serviços registrais imobiliários com uma maior amplitude, maior rapidez e um menor custo.

Logo, torna-se pertinente para o presente trabalho, a análise das legislações que abordam a digitalização, informatização e a incorporação de novas tecnologias nos serviços registrais e notariais revela a importância do arcabouço legal nessa transformação. Esses dispositivos legais desempenham um papel crucial na criação do ambiente propício à modernização desses setores e no estabelecimento de diretrizes que guiam essas mudanças enquanto mantém os princípios de segurança e fé pública associados com os ofícios registrais e notariais. Além disso, é

essencial observar como as leis evoluíram ao longo do tempo para acomodar as mudanças tecnológicas e se adaptar às demandas da sociedade.

Isto posto, busca-se responder ao seguinte problema de pesquisa: a utilização de ferramentas tecnológicas no âmbito do SREI, pelas pessoas usuárias do sistema, determina numa concretização da Dignidade Humana, instrumentalizada pela Solidariedade, dentro do processo de intersecções jurídicas entre o público e o privado derivado do constitucionalismo contemporâneo?

Como guia inicial, aponta-se como hipótese a seguinte premissa: a utilização de ferramentas tecnológicas no âmbito do SREI, pelas pessoas usuárias do serviço, possibilita a concretização da Dignidade Humana, instrumentalizada pela Solidariedade, dentro do processo de intersecções jurídicas entre o público e o privado, derivado do constitucionalismo contemporâneo, porque exercita uma cidadania solidária, de modo a representar uma verdadeira releitura do serviço ofertado pelo Registro de Imóveis, ao permitir o acesso dos usuários aos ofícios com uma maior amplitude, maior rapidez e um menor custo.

O objetivo do presente trabalho é, pois, verificar se a utilização de ferramentas tecnológicas no âmbito do SREI, pelas pessoas usuárias do sistema, determina numa concretização da Dignidade Humana, instrumentalizada pela Solidariedade, dentro do processo de intersecções jurídicas entre o público e o privado derivado do constitucionalismo contemporâneo, quando permite o acesso aos serviços do Registro de Imóveis, às pessoas, com uma maior amplitude, maior rapidez e um menor custo.

A partir disso, os objetivos específicos foram descritos nos três capítulos, os quais formam o fio condutor do presente trabalho. Assim, no primeiro capítulo, busca-se analisar a dignidade da pessoa humana como um princípio que conglera discussões que perpassam todo o ordenamento jurídico, partindo de uma exposição acerca de sua previsão no constitucionalismo pátrio, destacando características importantes, ao tempo em que se salientam suas funções centrais. Por sua vez, no segundo capítulo, objetiva-se examinar a estruturação da sistemática proposta pelo constituinte de 1988 no que se refere à delegação do exercício das atividades notariais e de registro a particulares, destacando suas características gerais e sua importância no que se refere à necessidade de estabelecer modos de efetivar um direito à propriedade, que deve atender à uma função social. Por fim, no terceiro parágrafo, projeta-se conceber o direito notarial e registral em um contexto de inovações tecnológicas que vem sendo introduzidas no campo do Registro de Imóveis, realizando uma incursão no tocante aos principais institutos que estão sendo concebidos no Brasil como uma forma de modernizar os serviços realizados nas serventias extrajudiciais.

Quanto à definição do método de abordagem, optou-se pelo método hipotético-dedutivo, que consiste na construção de conjecturas baseada na análise de hipóteses, sendo positiva, fica evidenciado que a implementação de ferramentas tecnológicas na rotina das atividades notariais e de registro promovem celeridade na resolução das demandas, demonstrando-se que a tecnologia pode ser um artifício usado para que haja a garantia da função social da propriedade através do registro público, quando permite o acesso aos serviços das serventias extrajudiciais às pessoas com uma maior amplitude, maior rapidez e um menor custo.

No tocante ao método de procedimento, empregou-se o monográfico. E quanto às técnicas de pesquisa, foi utilizada a documentação indireta, recorrendo à pesquisa bibliográfica em livros, revistas, periódicos, notícias, teses, dissertações, dentre outros meios, como registros legislativos, informação de websites que atuam como plataforma aos serviços notariais e registrais e compilação de dados reunidos por entidades de pesquisa consagradas nacionalmente.

2 A DIGNIDADE HUMANA ATRAVÉS DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS: PROPRIEDADE E MORADIA NOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

A dignidade da pessoa humana é um princípio fundamental que permeia todas as áreas do Direito. É um conceito abrangente e multifacetado que tem como objetivo garantir o respeito e a proteção da vida, da liberdade e da integridade de cada indivíduo. Nesse contexto, os direitos fundamentais à propriedade e à moradia são fundamentais para a concretização da dignidade humana.

O direito à propriedade é um direito fundamental que garante que as pessoas tenham o direito de possuir, usar e dispor de seus bens de acordo com suas vontades e interesses. Assim, sua proteção torna-se essencial para garantir a estabilidade econômica e social das pessoas, e para fomentar o desenvolvimento e o progresso da sociedade como um todo.

Da mesma forma, a moradia consiste em direito fundamental que garante a todas as pessoas um lugar adequado e seguro para viver. Esse direito está diretamente relacionado à dignidade humana, pois a falta de moradia pode levar à exclusão social, ao empobrecimento e à violação de outros direitos fundamentais.

Por fim, a função social dos cartórios de Registro de Imóveis é um importante instrumento para a proteção dos direitos à propriedade e moradia. Por meio desses cartórios, é possível garantir a segurança jurídica dos bens imóveis, bem como a proteção dos interesses dos proprietários e dos ocupantes desses imóveis.

Nesse sentido, a proteção dos direitos fundamentais à propriedade e à moradia é essencial para garantir a concretização da dignidade da pessoa humana, pois somente assim direitos é possível garantir o bem-estar social e o desenvolvimento humano.

2.1 ABORDAGENS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

A dignidade da pessoa humana é um conceito fundamental no Direito e na filosofia moral, que tem sido amplamente discutido e debatido ao longo da história. Segundo Dworkin (2016, p. 59), a dignidade da pessoa humana é um valor que “significa que cada pessoa, independentemente de seu status ou posição na sociedade, tem uma importância igual em si mesma como um fim em si mesma, e não pode ser tratada apenas como um meio para os fins dos outros”.

Sobre isso, Alexy (2011, p. 80), conceitua a dignidade da pessoa humana nos seguintes termos:

[...] 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.

Assim, a dignidade humana implica uma igualdade essencial entre todas as pessoas, independentemente de suas diferenças sociais, econômicas, culturais ou políticas. Outrossim, Habermas (2010, p. 142) afirma que a dignidade da pessoa humana é um “princípio normativo que visa a proteger a autonomia e a liberdade dos indivíduos contra interferências indevidas por parte do Estado ou de outras instituições sociais”. Para o autor, esse preceito implica a proteção da integridade física e psicológica dos indivíduos, bem como a garantia de seus direitos fundamentais (HABERMAS, 2010).

Desta feita, depreende-se que a dignidade da pessoa humana é um princípio fundamental que tem como objetivo garantir o respeito e a proteção da vida, da liberdade e da integridade de cada indivíduo, bem como a igualdade essencial entre todas as pessoas. Ademais, sua proteção configura uma responsabilidade do Estado e da comunidade como um todo, e implica a garantia de condições existenciais mínimas para uma vida saudável e autônoma.

Ademais, a dignidade da pessoa humana é um princípio que transcende as fronteiras do Direito e é reconhecido como um valor universal. Como afirma Sen (2001, p. 13), trata-se de “uma exigência universal e inalienável da humanidade, que transcende as fronteiras culturais, religiosas e políticas”. Para o autor, a dignidade humana é um valor intrínseco e inerente a todos os seres humanos, e deve ser protegido e promovido em todas as esferas da vida social (SEN, 2001).

Assim, a dignidade da pessoa humana é um princípio fundamental que orienta a construção de um mundo mais justo, equitativo e humano, o que torna sua proteção essencial para garantir a igualdade e a justiça social, bem como para assegurar o respeito e a proteção da vida, da liberdade e da integridade de cada indivíduo. Esse princípio fundamental deve nortear todas as ações e decisões da sociedade e do Estado, uma vez em que se refere ao valor intrínseco e inalienável que cada ser humano possui, independentemente

O conceito de dignidade da pessoa humana tem uma longa história, que remonta aos filósofos gregos antigos, sendo atualmente reconhecida como direito universal e inalienável, presente em diversas declarações e convenções internacionais de direitos humanos, e implica o respeito à integridade física e psicológica, à liberdade, à igualdade, à privacidade, à propriedade, à educação, ao trabalho e à participação política.

Segundo Aristóteles (2002), a dignidade humana é baseada na capacidade racional do ser humano, que o torna capaz de buscar a virtude e a felicidade. Platão (2001), por sua vez, afirmava que a dignidade humana estava relacionada à sua natureza divina e imortal.

Na filosofia moderna, a noção de dignidade humana foi desenvolvida por Kant, que a considerava como um valor intrínseco e inalienável de todo ser humano. Para Kant (2002), a dignidade da pessoa humana era baseada em sua capacidade de agir racionalmente e seguir a lei moral.

Todavia, a ideia de dignidade da pessoa humana como um valor intrínseco e inalienável surgiu no contexto do Iluminismo e da Revolução Francesa, no século XVIII. A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, adotada em 1789 pela Assembleia Nacional Constituinte da França, proclamava em seu artigo 1º que “os homens nascem e permanecem livres e iguais em direitos”. Essa ideia de igualdade e liberdade como valores fundamentais foi posteriormente consagrada em outros documentos importantes como a Convenção Europeia dos Direitos Humanos, a Convenção Americana de Direitos Humanos e a Carta Africana dos Direitos Humanos e dos Povos.

Conforme Sarlet (2012, p. 53), “a dignidade da pessoa humana emerge como conceito-chave da modernidade, marcando a passagem da ideia de direitos naturais para a ideia de direitos humanos”. Para o autor, trata-se de um valor intrínseco à condição humana, que não pode ser violado ou relativizado (SARLET, 2012).

No âmbito jurídico, a dignidade da pessoa humana foi consagrada como princípio fundamental a partir da Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH) de 1948, que afirma que “todos os seres humanos nascem livres e iguais em dignidade e direitos” (ONU, 1948, artigo 1º). Para Canotilho (2003, p. 322), a dignidade da pessoa humana é “um valor supremo que constitui a matriz axiológica do ordenamento constitucional e que se reflete na consagração de direitos fundamentais e na limitação do poder estatal”.

No Brasil, a dignidade da pessoa humana é um princípio fundamental que está expressamente consagrado na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 1º, inciso III. De acordo com Mello (2019, p. 99), “a dignidade da pessoa humana é o valor supremo do ordenamento jurídico brasileiro”.

Diante disso, ao longo da história, a noção de dignidade da pessoa humana foi se desenvolvendo e ganhando importância como um valor intrínseco e inalienável de todo ser humano, que deve ser protegido e promovido em todas as esferas da vida social. Sua consagração como princípio fundamental no âmbito jurídico é uma conquista importante na luta pelos direitos humanos e pela construção de uma sociedade mais justa e igualitária.

Nesse sentido, o respeito à dignidade da pessoa humana é uma responsabilidade de todos, e não apenas do Estado, na medida em que cada indivíduo deve atuar de forma a garantir a dignidade de seus semelhantes, evitando discriminações, violências e injustiças. Contudo, a violação da dignidade da pessoa humana ainda é uma realidade em muitos países do mundo, seja por meio da exploração do trabalho, da discriminação racial ou de gênero, da tortura, da prisão arbitrária, da falta de acesso à saúde e à educação, entre outras formas de violação.

Por isso, é fundamental que a sociedade e o Estado trabalhem juntos para garantir a proteção e a promoção da dignidade da pessoa humana em todas as esferas da vida. Isso inclui a criação de políticas públicas que garantam o acesso a serviços básicos, a promoção da igualdade de oportunidades, o combate à discriminação e à violência, e a garantia do respeito aos direitos humanos em todas as suas dimensões.

Desta feita, depreende-se que sendo a dignidade da pessoa humana um tema central nos debates contemporâneos sobre direitos humanos e justiça social, existem abordagens teóricas para explicar e fundamentar sua importância. Assim, a abordagem filosófica que defende o caráter intrínseco e inalienável da dignidade da pessoa humana, aduz que esse preceito não pode ser reduzido a outras dimensões de existência humana, como a utilidade ou a capacidade produtiva, conforme afirma Kant (2002, p. 43) “a pessoa é um fim em si mesmo, não um meio para outros fins”. Nessa perspectiva, a dignidade humana é um valor absoluto que deve ser respeitado em todas as circunstâncias, independentemente de outras considerações.

A outra abordagem exposta é a jurídica, que enfatiza a importância da dignidade da pessoa humana como princípio fundamental do direito internacional e nacional, devidamente consagrado na Declaração Universal dos Direitos Humanos, que estabelece que “todos os seres humanos nascem livres e iguais em dignidade e direitos” (ONU, 1948, artigo 1º). Diante disso, esse princípio em sua concepção jurídica orienta a elaboração de leis e políticas públicas que buscam proteger os direitos e interesses dos indivíduos, especialmente aqueles mais vulneráveis e marginalizados.

Por fim, há também uma abordagem mais sociológica e política, que destaca a importância da dignidade humana como um valor que deve ser promovido e defendido por meio de ações coletivas e políticas públicas. Como afirma o filósofo Honneth (1995, p. 132), “a luta pela dignidade é uma luta por reconhecimento social”. Nessa perspectiva, a dignidade humana não é apenas um valor abstrato, mas uma demanda concreta por justiça social e igualdade de oportunidades.

Em âmbito nacional, a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CF/88), ao consagrar o Estado Democrático de Direito, elevou a dignidade da pessoa humana a

fundamento da nação, vinculando esse preceito aos direitos fundamentais e conferindo a ele a função de orientar a aplicação desses direitos. Nesse sentido, Cantali (2009, p. 88) considera o princípio da dignidade como “um princípio matriz, do qual irradiam todos os direitos fundamentais do ser humano”.

Na mesma linha, Martins (2010, p. 51) classifica a dignidade como um “supraprincípio constitucional que ilumina todos os demais princípios e normas constitucionais e infraconstitucionais” e que, portanto, deve ter sua concepção considerada em todos os atos de criação, interpretação e aplicação das normas jurídicas. E ainda, Mello (2019, p. 42) compreende esse preceito como “valor supremo que atrai o conteúdo de todos os direitos fundamentais do ser humano”, e para Silva (2013, p. 119) é “o fundamento dos direitos fundamentais”.

Constata-se, portanto, o caráter basilar da dignidade da pessoa humana que reflete em todo o ordenamento jurídico, sobrepassando o plano dos direitos fundamentais e influenciando a ordem econômica e social, conforme corroborado por Sarlet (2012) que além do aspecto moral, identifica a relevância jurídica da dignidade da pessoa humana nas relações econômicas e sociais.

Outrossim, o artigo 170 do título VII “Da Ordem Econômica e Financeira”, Capítulo I “Dos Princípios Gerais da Atividade Econômica” estabelece: “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social [...]”(BRASIL, 1988).. Assim, o preceito da dignidade deve ser considerado, não apenas nas políticas públicas sociais, mas naquelas de cunho econômico e financeiro (BRASIL, 1988).

A aplicabilidade da dignidade por meio da efetivação dos direitos fundamentais pode ser também observada nos dispositivos constitucionais que estabelecem que “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade” (BRASIL, 1988, artigo 5º); “As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata” (BRASIL, 1988, artigo 5º, §1º); e ainda:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Parágrafo único. Todo brasileiro em situação de vulnerabilidade social terá direito a uma renda básica familiar, garantida pelo poder público em programa permanente de transferência de renda, cujas normas e requisitos de acesso serão determinados em lei, observada a legislação fiscal e orçamentária (BRASIL, 1988).

Assim, depreende-se que a configuração de Estado Democrático de Direito, concretizador de direitos sociais, exige a disponibilidade de recurso e a atuação interventiva do Poder Público na sociedade para garantir a proteção efetiva dos direitos e garantias fundamentais (OTERO; HILLE, 2013).

Em relação a isso, Sarlet (2009) aduz que não obstante consista em dever estatal, a dignidade da pessoa humana assume caráter de limite à atuação do poder público, em “condição dúplici que aponta para uma paralela e complexa dimensão defensiva e prestacional da dignidade”. Dessa forma, a existência do preceito da dignidade no ordenamento jurídico pressupõe direitos fundamentais que a protejam de danos e ameaças, cabendo ao poder estatal a criação de medidas para proteger, promover e respeitar essa esfera.

Essa atribuição constitucional, conferida ao Estado para proteger e assegurar a observância da dignidade no âmbito social, é orientada pelo princípio da “reserva do possível”, que diz que a insuficiência de recursos não podem ser arguida como óbice à execução dos direitos e garantias fundamentais (SARLET, 2004, p. 348). Nesse contexto, Sarlet (2004, p. 348) identifica conjuntura de “crise de efetividade” vivenciada pelos direitos fundamentais que estejam relacionados a demanda de recursos financeiros para a execução de políticas sociais.

Kelbert (2011) aborda a reserva possível ao arguir que sua alegação deve ser limitada ao mínimo existencial, fazendo referência ao mínimo a ser resguardado e efetivado para garantir a existência do indivíduo. Acerca disso, Torres (1999, p. 263) conceitua o mínimo existencial como “um direito às condições mínimas de existência humana digna que não pode ser objeto da intervenção do Estado e que ainda exige prestações estatais positivas”.

Conforme arguido pelos autores supracitados, a reserva do possível não pode configurar como argumento para a ausência da atuação estatal no que diz respeito à efetivação dos direitos fundamentais e em sua proteção em prol da garantia da dignidade da pessoa humana, haja vista o poder público estar obrigado, por previsão constitucional, a garantir o mínimo necessário para a existência digna do indivíduo.

Em face da posição de lei superior no ordenamento jurídico, a previsão da dignidade da pessoa humana pela Constituição Federal denota sua obrigatoriedade para os três poderes e para a Administração Pública, cuja observância deve orientar o desenvolvimento e a aplicação dos atos executivos, legislativos e judiciais, servindo como um guia indispensável para assegurar a proteção e promoção dos direitos e garantias fundamentais do ser humano.

Diante disso, a violação da dignidade da pessoa humana consiste em questão complexa e multifacetada, pois, conforme demonstrado, envolve diversos aspectos da vida em sociedade. Assim, a dignidade da pessoa humana pode ser desrespeitada de diversas formas, sendo uma

das formas mais comuns aquelas que envolvem a discriminação, a violência física e psicológica, a exclusão social, a exploração do trabalho e a privação de liberdade.

Sobre isso, a DUDH representa uma das principais referências sobre a regulamentação do tema em âmbito internacional, e afirma em seu preâmbulo “o reconhecimento da dignidade inerente a todos os membros da família humana e de seus direitos iguais e inalienáveis é o fundamento da liberdade, da justiça e da paz no mundo” (ONU, 1948). Tais preceitos foram previstos pela CF/88 que criou diversos instrumentos para a proteção da dignidade, consagrando-a como fundamento da nação.

Outra forma de violação da dignidade da pessoa humana se refere à exclusão social e à pobreza, as quais afetam milhões de pessoas em todo o mundo, e como afirma Sen (2001, p. 3), “a pobreza não é apenas a ausência de renda e riqueza; é também a falta de capacidade de viver com dignidade”. Destaca-se também, como a violação da dignidade da pessoa humana pode constatada de maneira reiterada e normalizada quando se refere a grupos sociais vulneráveis como pobres, mulheres, crianças e negros.

Essa relação se deve ao fato de que a pobreza é um fenômeno que afeta de forma desproporcional esses grupos sociais, privando-os de acesso a direitos básicos, como alimentação adequada, moradia, saúde e educação. Além disso, a pobreza é uma violação grave da dignidade da pessoa humana, pois limita o desenvolvimento pleno das potencialidades humanas, reduz a qualidade de vida e coloca em risco a saúde física e mental das pessoas, bem como, implica em outras violações de direitos, como a violência, a discriminação e a exclusão social.

A acentuação do desrespeito à dignidade da pessoa humana em relação a essas pessoas pode ser identificada em várias áreas. As mulheres, por exemplo, sofrem violações de direitos em diversas áreas, como o acesso à saúde sexual e reprodutiva, o direito à igualdade de gênero e à proteção contra a violência doméstica e sexual. De acordo com o Relatório de Desenvolvimento Humano 2020 do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) (2020, p. 31), “a discriminação de gênero é uma das formas mais comuns de violação dos direitos humanos e afeta a vida de mulheres e meninas em todo o mundo”.

Já os negros enfrentam violações de direitos como o racismo e a discriminação, o que afeta sua capacidade de participar plenamente da sociedade e de acessar direitos básicos, conforme a Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial (ONU, 1966), que define a discriminação racial “qualquer distinção, exclusão, restrição ou preferência baseada em raça, cor, descendência, ou origem nacional ou étnica” (art. 1º).

Portanto, isso significa que a discriminação é uma violação dos direitos humanos, afetando especialmente grupos vulneráveis como os negros (GOMES, 2017, p. 29).

Ademais, a falta de acesso à propriedade e à moradia também é uma forma de violação da dignidade da pessoa humana, uma vez que obsta o acesso a um lar adequado e seguro para viver. De acordo com a DUDH, “todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis” (ONU, 1948, artigo 25).

No entanto, muitas pessoas ainda são privadas desses direitos básicos, especialmente os mais pobres e vulneráveis. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2019, cerca de 11 milhões de brasileiros vivem em condições precárias de habitação, como em favelas, cortiços ou em situação de rua (IBGE, 2019).

Em frente às constantes evidências de situações reiteradas e contínuas práticas violadoras de direitos fundamentais que, diante da omissão estatal, espalham-se pelo sistema social e político de maneira generalizada, estabeleceu-se o Estado de Coisas Inconstitucional (ECI). Tal estado de omissão foi reconhecido pela primeira vez pela Corte Constitucional Colombiana (CCC) para identificar transgressões aos direitos fundamentais “cujas causas sejam de natureza estrutural, isto é, decorram de falhas estruturais em políticas públicas adotadas pelo Estado, exigindo uma atuação conjunta de diversas entidades estatais” (GUIMARÃES, 2017, p. 80).

Jaborandy e Porto (2017, p. 202) comentam sobre como a CCC emprega o ECI como técnica decisória em casos de relevância social significativa, com o intuito de conferir efetividade a referida decisão, por meio da atribuição “aos responsáveis por violações e atos contrários à Constituição a responsabilidade e determinando que as medidas cabíveis pudessem ser tomadas cooperativamente a fim de sanar os problemas”.

Correlaciona-se ainda, o estado de violação de direitos fundamentais com a insuficiência das políticas públicas, as quais são resultado da atuação legislativa deficiente no que diz respeito às normas programática e à conduta omissiva do poder Executivo em executar e tornar efetivas políticas sociais. Nesse contexto, não delimita-se a causa das excessivas e reiteradas violações de direitos fundamentais à ausência de texto normativo, mas à estrutura político-social que não se demonstra capaz de implementar os direitos previstos no plano constitucional.

Isto posto, Jaborandy e Porto (2017, p. 202) apontam os dois requisitos para poder considerar um ECI, sendo ao primeiro relacionado às “falhas estruturas nas políticas públicas do país” e o segundo, à constatação de “violação massiva e sistematizada de direitos fundamentais de um número indeterminado de pessoas”.

No Brasil, o ECI só foi reconhecido uma vez, pelo Supremo Tribunal Federal (STF) durante o julgamento de uma Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) (nº 347), em que foi constatada a gravidade das violações de direitos humanos e da dignidade da pessoa humana no âmbito do sistema penitenciário brasileiro (GUIMARÃES, 2017). Ainda, assim, não foram desenvolvidas políticas públicas suficientes para reverter esse processo de inadequação institucional dos estabelecimentos carcerários no Brasil, com privação do mínimo existencial aos presos, apesar do dever estatal consolidado pela CF/88: “é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral” (BRASIL, 1988, artigo 5º, XLIX).

Nesse contexto, Jaborandy e Porto (2017, p. 203) abordam como o ECI consiste em “ferramenta que objetiva direcionar a produção de políticas públicas que visem dar soluções enérgicas, imediatas às violações de direitos humanos”, mas que exige, para fins de eficácia, o reconhecimento da legitimidade desse instrumento pelas autoridades envolvidas nas violações apontadas.

Desta feita, apesar de o ECI configurar medida importante para evidenciar a gravidade de situação violadora de direitos fundamentais, o seu reconhecimento por si só não é suficiente para resolver o problema. Isso é evidenciado pelo transcurso de 8 anos desde a declaração da ADPF nº 347 sem soluções à vista. Pelo contrário, conforme dados coletados pelo Departamento Penitenciário Nacional (DEPEN), em 2021, o número de presos cresceu 66% nos últimos dez anos, e a superlotação, a falta de condições sanitárias e a violência continuam sendo problemas recorrentes (DEPEN, 2021).

Essa falta de medidas eficazes para mudar a situação não é exclusiva do sistema prisional e da saúde pública. O Brasil tem enfrentado diversos outros casos de violação sistemática de direitos fundamentais, como o racismo estrutural, a violência contra a mulher, a falta de acesso à educação de qualidade e a discriminação contra pessoas LGBTQ+. Em todos esses casos, há uma clara violação da dignidade da pessoa humana, que deveria ser a base de todas as políticas públicas.

Assim, depreende-se que a falta de acesso à propriedade e à moradia adequada afeta especialmente os grupos mais vulneráveis, como os pobres, os negros e as mulheres. Essas violações de direitos têm consequências graves para a saúde e o bem-estar das pessoas afetadas, limitando seu acesso a oportunidades de trabalho, educação e desenvolvimento pessoal. É fundamental, portanto, que a luta pela garantia dos direitos fundamentais e sociais seja uma pauta prioritária da sociedade como um todo com a formulação de políticas públicas, a fim de garantir a dignidade da pessoa humana e promover a igualdade social.

Nesse contexto, os cartórios têm um papel importante na garantia do exercício à propriedade, uma vez que possibilitam o registro de imóveis, efetivando o esse direito constitucional e essencial para o exercício da cidadania e da dignidade humana. Segundo a doutrina, o registro de imóveis é uma forma de garantir a segurança jurídica e a proteção da propriedade, evitando conflitos e assegurando a livre circulação de bens.

Sobre o assunto, Rizzardo (2020) compreende o registro de imóveis como instituto de direito real que visa conferir segurança jurídica às relações patrimoniais. Através do registro, é possível conferir publicidade, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos que envolvem imóveis. Nesse sentido, a atividade dos cartórios é essencial para garantir a proteção da propriedade privada, que é um direito fundamental previsto na CF/88.

Além disso, o registro de imóveis também contribui para a promoção da dignidade humana, uma vez que garante a segurança jurídica das relações patrimoniais e impede a ocorrência de fraudes e litígios que possam prejudicar a qualidade de vida das pessoas. Conforme destaca Diniz (2019, p. 128), “a proteção da dignidade da pessoa humana está intimamente ligada à segurança jurídica, que é garantida pelo registro de imóveis”.

De acordo com Melo (2010, p. 01), o Registro de Imóveis “recebeu importantes funções para ajudar a garantir o direito à moradia, tornando-se um dos principais atores da regularização fundiária”. Assim, “o instituto que originariamente tem garantido a propriedade imobiliária no Brasil e no mundo, há séculos, agora exerce funções sociais e ambientais, tudo isso decorrente da transformação do direito de propriedade contemporâneo” (MELO, 2010, p. 01). Ademais, conforme afirma Becker (2012 p. 20), “a segurança jurídica garantida pelo sistema de registro de propriedades é condição inarredável para o crescimento econômico do país, ao passo que, quanto maior a eficácia do sistema registral, mais elevado será o nível de desenvolvimento da nação.”.

Diante do exposto, torna-se fundamental abordar a questão da propriedade e da moradia, considerando a sua relação direta com a dignidade da pessoa humana, na medida em que a habitação é um direito humano fundamental e sua proteção torna-se essencial para a garantia de uma vida digna. Nesse sentido, a atividade dos cartórios de registro imóvel toma ainda relevância, em face da segurança jurídica conferida em prol da propriedade e da moradia dos cidadãos. Sem o registro, a proteção da dignidade humana seria seriamente comprometida, uma vez que a incerteza sobre a propriedade de um imóvel pode gerar conflitos, despejos ilegais e outros problemas que afetam diretamente a qualidade de vida das pessoas. Sendo assim, a atividade dos cartórios de registro imóvel é imprescindível para a proteção dos direitos humanos e da dignidade da pessoa humana.

2.2 DIREITOS FUNDAMENTAIS: PROPRIEDADE E MORADIA

Consagrados como direitos fundamentais na CF/88, não obstante estejam relacionados ao direito à habitação, a propriedade e a moradia possuem diferenças significativas. Assim, enquanto a propriedade diz respeito ao direito de se ter a posse e o controle sobre um bem, a moradia se refere ao direito de se ter um local para residir com segurança e dignidade. Conforme destaca Moraes (2021, p. 30), “a propriedade é um direito de natureza individual, enquanto a moradia é um direito social que busca garantir condições mínimas de vida digna para toda a sociedade”.

A propriedade privada é um conceito que tem uma longa história e tem sido central para a organização da sociedade ao longo dos séculos. No Ocidente, a ideia da propriedade privada se desenvolveu na Grécia Antiga, com o filósofo Platão defendendo que a propriedade privada era necessária para promover a virtude e o bem-estar da sociedade como um todo.

No entanto, foi na Europa medieval que a propriedade privada se tornou um elemento fundamental da estrutura social e econômica. Através do sistema feudal, a terra era controlada por senhores feudais que concediam o direito de uso para camponeses em troca de trabalho e serviços. Com o tempo, a propriedade privada da terra se desenvolveu e os camponeses foram forçados a trabalhar para proprietários privados em vez de senhores feudais.

No século XVIII, o filósofo John Locke (2013) defendeu a propriedade privada como um direito natural do ser humano, ao argumentar que a propriedade privada era uma extensão do direito natural à vida e à liberdade, e que os indivíduos tinham o direito de possuir e usar a propriedade de acordo com sua vontade. Segundo ele, “a propriedade de um homem é seu direito a uma coisa, que ele tem em virtude do trabalho que empregou nela. Seu trabalho lhe dá direito a ela, seja na condição natural em que a encontrou ou na que lhe deu” (LOCKE, 2013, p. 29).

Essas ideias sobre a propriedade privada foram posteriormente incorporadas na tradição liberal, que defende que o Estado deve garantir a proteção dos direitos de propriedade dos indivíduos. O filósofo liberal John Stuart Mill (2004, p. 102) argumentou que “a proteção da propriedade é, então, a principal função do governo, e o motivo pelo qual os homens se submetem a uma autoridade política”.

De acordo com o historiador Edward P. Thompson (1978, p. 8), “a evolução do direito de propriedade foi uma parte essencial do desenvolvimento do capitalismo”. Nesse sentido, Smith (2000) afirma que a propriedade privada é vista como uma condição essencial para o

desenvolvimento econômico e a criação de riqueza, que incentiva as pessoas a trabalharem duro e a serem inovadoras, pois sabem que os frutos de seu trabalho são seus.

Para Weber (2004), a propriedade privada consiste em uma das características essenciais do capitalismo e permite que os indivíduos busquem seus próprios interesses econômicos de forma racional e calculada. Aduz, assim:

O capitalismo é orientado para a aquisição racional e sistemática de lucro e para o exercício racional da atividade econômica em geral, mediante o cálculo empresarial. [...] O capitalismo moderno é um capitalismo desenvolvido a partir da empresa privada, baseada na propriedade privada dos meios de produção e na liberdade de mercado (WEBER, 2004, p. 45).

Ainda nessa visão positiva sobre a propriedade privada, Mises (2010) defende a ideia de que a propriedade privada é um direito natural e fundamental do indivíduo, e que é a base da economia de mercado. Aduz, portanto, que “a propriedade privada dos meios de produção é a pedra angular do sistema de mercado. Ela é a condição prévia da liberdade individual e do progresso econômico” (MISES, 2010, p. 118).

De maneira similar a Smith, Mises (2010) compreende que a propriedade privada permite que os indivíduos possam tomar decisões livres e voluntárias sobre o uso de seus recursos e habilidades, sem interferência do governo ou de terceiros. Ele argumenta que, sem a propriedade privada, não há incentivo para que as pessoas trabalhem duro e sejam produtivas, o que leva à pobreza e à miséria (MISES, 2010).

No entanto, a tradição liberal também tem sido criticada por muitos pensadores, especialmente os que se preocupam com a desigualdade social. Karl Marx argumentou que a propriedade privada era a raiz da desigualdade econômica e social, uma vez que configurava como base do capitalismo e levava à exploração da classe trabalhador. Ele afirmou que “a história de toda a sociedade até agora é a história da luta de classes” (MARX; ENGELS, 1998, p. 25).

Nesse viés, Marx (2017) compreende a propriedade privada como ferramenta que permite acumulação de capital por capitalistas às custas do trabalho dos trabalhadores. Assim, o autor aduz que “a transformação dos meios de produção em capital é o processo que os converte em propriedade privada capitalista. [...] A produção capitalista, portanto, desenvolve, juntamente com a acumulação de capital, a forma específica de propriedade que lhe corresponde” (MARX, 2017, p. 32).

Outros pensadores contemporâneos têm argumentado que a propriedade privada pode ser uma barreira para a justiça social e a igualdade. O filósofo Amartya Sen (2001, p. 238)

argumenta que “a propriedade privada é um direito importante, mas não pode ser considerado absoluto, e deve ser equilibrado com outras considerações, como a justiça e a igualdade”.

Não obstante essas considerações, “o modelo de propriedade privada compreendido nos principais ordenamentos jurídicos da sociedade contemporânea se baseia na tradição liberal”, na medida em que consagra o direito à propriedade como direito fundamental e integrante do rol de direitos humanos (SÁ, 2021 p. 2).

A inclusão da propriedade na Declaração de Direitos Humanos, diploma internacional de proteção de direitos, significou a intenção de superar o status de privilégio conferido a esse direito, direcionado a determinada classe, e o reconhecimento de que todos os seres humanos estavam aptos a exercê-lo (MATIAS; SANTOS, 2009).

Apesar do caráter fundamental e da proteção em âmbito internacional conferida ao direito de propriedade, Sá (2021) aduz que o sistema contemporâneo o associa também à liberdade de acumulação e à ideia de desigualdade.

Essa visão da propriedade como instrumento de perpetuação da exclusão social e da desigualdade é justificado pela sua trajetória ao longo da história, em que a propriedade era meio de concentração de riqueza e poder na mão de alguns em detrimento da exploração da maioria da sociedade. De fato, a acumulação de propriedade pode levar a uma concentração de poder e recursos nas mãos de poucos, perpetuando assim as desigualdades existentes na sociedade. Isso é evidenciado por Stiglitz (2012, p. 25), que afirma que “a concentração da riqueza em poucas mãos é uma ameaça à democracia e à estabilidade econômica. A acumulação de propriedade não é apenas um reflexo da desigualdade, mas também é uma causa direta dela”.

Além disso, o direito de propriedade pode ser usado para justificar a exploração dos recursos naturais e a degradação ambiental, como observado por Rawls (2003, p. 50), “a propriedade pode ser vista como um direito natural e sagrado, mas isso não significa que ela possa ser usada de maneira irresponsável e prejudicial ao meio ambiente e à saúde pública”.

Portanto, embora o direito de propriedade seja um direito fundamental e protegido internacionalmente, é importante reconhecer que a sua aplicação e interpretação podem contribuir para a concentração de poder e recursos nas mãos de poucos, perpetuando assim as desigualdades existentes na sociedade. É necessário, portanto, um olhar crítico sobre o uso e a função da propriedade, a fim de garantir que ela seja usada para promover o bem-estar social e o desenvolvimento sustentável.

Em 1934, no Brasil, foi estabelecido o condicionamento constitucional da propriedade ao cumprimento de uma função social, o que significou uma mudança significativa no enfoque da preponderância do interesse público sobre o particular. Antes dessa mudança, a ideia

predominante era que o Código Civil era o centro da organização do direito privado, cujo sistema se baseava na proteção da propriedade e da liberdade contratual. No entanto, a partir de 1934, o exercício do direito de propriedade passou a ser expressamente limitado pelo interesse social ou coletivo, caracterizando uma mudança gradual de enfoque em direção ao interesse público.

Nesse sentido, a CF/88, a despeito da consagração da propriedade privada como direito fundamental no artigo 5º, inciso XXII, condicionou-a ao atendimento da função social, por meio da garantia do bem-estar social, estabelecendo ainda requisitos específicos para a observância da função social pela propriedade rural que deve observar o: “Aproveitamento racional e adequado; Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis; Preservação do meio ambiente; Observância das leis do trabalho; Exploração visando ao bem-estar do proprietário e dos empregados” (BRASIL, 1988).

Sobre o tema, Costa (1999) aborda que a função social atua como princípio limitador ao direito de propriedade, exigindo que, não obstante possa usufruir e gozar do bem, o proprietário deve exercer seu direito considerando a coletividade e o bem-estar social. Outrossim, Mello (2019, p. 594) conceitua a função social da propriedade como “restrição jurídica ao direito de propriedade, decorrente da ordem constitucional, imposta para que este direito seja exercido em benefício da coletividade”.

Além disso, a propriedade deve atender às exigências ambientais, culturais e urbanísticas, de modo a preservar o meio ambiente e a qualidade de vida das pessoas (BRASIL, 1988, art. 182 e art. 186).

A função social da propriedade se revela, assim, por conceito dinâmico, variável de acordo com as circunstâncias sociais e econômicas de cada época. Nesse sentido, é importante que as políticas públicas levem em consideração a função social da propriedade, de modo a garantir o uso adequado dos recursos naturais e o desenvolvimento sustentável (SILVA, 2013).

Diante disso, Sá (2021) defende que os direitos fundamentais representam os limites normativos ao poder estatal e são fundamentais para garantir as liberdades dos cidadãos. Ademais, apesar da tendência de assumir que a garantia do direito de propriedade não deve ser associado como uma condição de justiça, “a propriedade deve ser valorizada na medida em que constitui um meio para expansão das liberdades do indivíduo, ou seja, porque constitui um meio para que o indivíduo possa alcançar o desenvolvimento” (SÁ, 2021, p. 18).

Para garantir a justiça social e o aumento da produtividade, a Reforma Agrária surge como instrumento de realização do direito de propriedade, cujo objeto se centra na redistribuição de terras, a fim de proporcionar transformações nas estruturas e remediar

injustiças em relação aos sistemas de exploração da terra. Sobre isso, Matias e Santos (2009, p. 29) descrevem a atual conjuntura que envolve a reforma agrária:

[...] a Reforma Agrária é também um processo de mudança social que implica transformação das estruturas agrárias e enseja a ascensão econômica e social das massas camponesas, ela sofre a oposição insidiosa de todos aqueles que estão interessados na manutenção do status quo, ou seja, de seus privilégios. Daí, todas as manobras desviacionistas para que a lei da reforma agrária não seja aplicada. É o que ocorre em toda a América Latina, em um movimento que os agraristas chamam de “contrarreforma”. Essa ainda é a realidade atual, visto que no Brasil existem grandes extensões de terras concentradas nas mãos de escassos privilegiados, explicando-se, assim, o temor que levou alguns latifundiários a se armarem.

Apesar disso, a realidade brasileira ainda é marcada pela concentração de terras nas mãos de poucos proprietários, enquanto muitos trabalhadores rurais vivem em condições precárias. Assim, conforme dados coletados pelo IBGE (2020), 1% dos proprietários detém quase metade das terras agricultáveis do país, enquanto 60% dos estabelecimentos rurais têm menos de 100 hectares. Além disso, muitos desses estabelecimentos não cumprem a função social da propriedade, o que contribui para o agravamento das desigualdades sociais e para a degradação ambiental.

Por isso, a reforma agrária se apresenta como medida necessária para garantir a função social da propriedade e promover a justiça social no campo. Como afirma Stédile (2009, p. 67), “a reforma agrária é um processo de democratização da propriedade da terra, cujo objetivo é a construção de uma sociedade mais justa, igualitária e democrática”. Portanto, através da redistribuição da terra e da promoção da agricultura familiar, é possível garantir o acesso a terra para os trabalhadores rurais e promover a produção de alimentos saudáveis e sustentáveis, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do país.

No que diz respeito ao âmbito urbano, também se verifica a questão da má distribuição da propriedade e o mau aproveitamento dos terrenos disponíveis, provocando uma crise no espaço da cidade que tem suas origens no fenômeno acelerado da urbanização. Assim, com a origem da industrialização no espaço brasileiro e lenta substituição da economia exclusivamente agroexportadora a partir do século XX, iniciou-se um processo de êxodo rural e ocupação desordenada das cidades.

Desta feita, a rápida migração das pessoas do campo para a cidade resultou em uma demanda por habitação que não foi acompanhada por políticas habitacionais adequadas. De acordo com Fernandes (2008, p. 32), “o rápido crescimento urbano no Brasil durante as décadas de 1950 e 1960 levou à ocupação de terras informais, muitas vezes sem acesso a serviços básicos como água, eletricidade e saneamento básico”. Esse processo de ocupação informal e

inadequada das terras urbanas é conhecido como favelização, e consiste em problema social e político persistente no Brasil.

Além disso, “a falta de políticas habitacionais adequadas também resultou em um acesso limitado ao direito à moradia adequada para muitos brasileiros” (ROLNIK, 2014, p. 57). Segundo Rolnik (2014, p. 58), como as políticas habitacionais brasileiras são orientadas para “a oferta de moradia através de programas de construção de habitações populares, ao invés de abordar a questão da qualidade das habitações existentes ou de garantir o direito à moradia adequada para todos os brasileiros”.

Diante do exposto, Matias e Santos (2009, p. 32) analisam a inserção da moradia no rol de direitos sociais no artigo 6º da CF/88, com caráter de norma programática, atuando na interpretação das demais normas e no desenvolvimento e execução de ações governamentais, bem como, impedindo “a adoção pelos governantes de políticas que dificultem o exercício do direito à moradia, e impõe a regulamentação das atividades do setor privado e a elaboração de programas de urbanização e regularização fundiária”.

Intrínseco ao princípio da dignidade da pessoa humana, a moradia consiste em direito fundamental e inerente à condição humana e à vida social, uma vez que sua ausência põe à risca os demais direitos fundamentais. Nesse sentido, Monteiro (2019) argui que o caráter essencial da moradia é corroborado por sua previsão da DUDH e no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Assim, Monteiro (2019, p. 14) destaca a “relação entre a dignidade da pessoa humana e o direito à moradia adequada”, diante da previsão do direito à moradia ser “integralmente vinculado a outros direitos humanos e a princípios fundamentais sobre os quais a convenção é baseada”.

Nessa perspectiva, o direito à moradia adequada se incorporou ao ordenamento jurídico brasileiro exigindo a atuação do Estado para assegurar sua efetivação. Todavia, verifica-se constantes violações ao referido direito, na medida em que as ocupações irregulares e as favelas predominam os principais espaços urbanos brasileiros, sinalizando um cenário de exclusão e desigualdade social. Sobre isso, Maricato (2000, p. 122) aponta a falta de comprometimento com a realidade completa pelo urbanismo brasileiro, que só é verificada quando se refere à ordem em uma parte da cidade, porém, quando se refere à “cidade ilegal não há planos, nem ordem”.

Maricato (2000, p. 112) aponta ainda que o modelo urbano dos países latino americanos, “apoiado na centralização e na racionalidade do aparelho de Estado, foi aplicado a apenas uma parte das nossas grandes cidades: na chamada cidade formal ou legal”, que resultou na “modernização incompleta ou excludente” dos espaços urbanos brasileiros.

Sobre isso, Fernandes (2012) argumenta que a crise urbano-ambiental e a crise social da moradia identificadas no espaço brasileiro tem suas causas motivadas por fatores além da omissão estatal. Assim, o modelo da urbanização brasileira é resultado da “combinação histórica entre a tradição de legislação urbanística elitista, especialmente tal como adotado em muitos municípios, e os processos tradicionais de gestão urbana excludente em todas as esferas governamentais” (FERNANDES, 2012, p. 8).

De maneira similar aduz Osório (2006, p. 22), ao arguir que o comprometimento da concessão de uma moradia digna relaciona-se ao processo de urbanização e de crescimento desordenados das cidades, aborda o seguinte:

A urbanização latino-americana foi marcada por reformas urbanas por massivos investimentos em obras de infraestrutura que expulsaram os pobres para as periferias como solução para eliminar epidemias, higienizar e abrir os espaços. [...] Os trabalhadores vão se assentando nas periferias, pois os salários baixos recebidos não eram suficientes para adquirir um terreno ou alugar uma casa nas áreas centrais das cidades. Nestes lugares, o Estado desobrigava-se quanto à colocação de infraestrutura básica, contribuindo para a consolidação de assentamentos informais, clandestinos e precários.

Dessa forma, compreende-se que a moradia e a ocupação imprópria no que diz respeito aos aspectos ambiental, social e de segurança, por aqueles indivíduos sem condições de participar da cidade formal, resultou na criação de espaços urbanos informais, cujo assentamento implica na violação de direitos fundamentais, bem como, na ameaça aos recursos naturais e aos aspectos socioeconômicos da cidade.

Os assentamentos informais podem se manifestar de várias maneiras e são encontrados em diferentes contextos, como em ocupações diretas de terras públicas ou privadas, na oferta de lotes clandestinos ou irregulares em mercados informais, sem o devido registro ou aval das autoridades públicas e dissonante das normas especiais pertinentes, bem como nos casos em que as vendas ocorrerem sem cumprir todos os requisitos legais (OSÓRIO, 2006).

Essa precarização de moradia resulta na segregação espacial e na pauperização de grupos sociais, no óbice de acesso a serviços públicos e na atribuição de estigmas relacionados à pobreza e à violência, em contraponto da concentração de riqueza. Segundo os dados da Fundação João Pinheiro (FJP) (2021), a inadequação habitacional pode é associada a motivos de infraestrutura urbana, como as condições de abastecimento de água, esgotamento, coleta de lixo e energia elétrica; por razões relacionadas à inadequação edilícia; e à inadequação fundiária, que se traduz na construção de imóveis em terrenos impróprios.

Para tanto, a regularização surge como meio de legitimar e normalizar assentamentos informais, bem como, promover a integração dessas moradias irregulares ao espaço urbano formal, em prol da garantia dos direitos fundamentais e da observância do princípio da dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, a regularização fundiária prevista pela Lei nº 13.465/2017 é representada em três aspectos (BRASIL, 2017).

A dimensão urbanística da regularização fundiária diz respeito à integração do assentamento informal à cidade, com acesso a instrumentos coletivos e aos serviços públicos essenciais, em observância às normas programáticas de direitos sociais (BRASIL, 2017). Já o aspecto jurídico da regularização fundiária se refere à possibilidade de obter propriedades em áreas privadas e regularizar posse em áreas públicas, proporcionando adequação jurídica a situações irregulares, por meio de instrumentos jurídicos previstos na lei (BRASIL, 2017).

No que diz respeito à dimensão registral da regularização fundiária, trata-se de concessão do registro de posse ou a titularização corroborando o direito de propriedade, mediante a certificação do registro de imóvel. Desta feita, além de conferir segurança jurídica aos poderes do morador sobre o imóvel pertinente, a regularização fundiária no aspecto registral objetiva o reconhecimento formal ocupações informais.

Assim, dimensão registral da regularização fundiária é essencial para a efetivação da segurança jurídica. Segundo Coelho e Goulart (2018, p. 25), “a regularização fundiária registral permite a identificação inequívoca dos proprietários, a segurança e a confiabilidade das informações relativas aos imóveis e o aumento da efetividade das políticas públicas de urbanização”, representando uma forma de garantir o acesso à propriedade de forma legal e segura, o que contribui para o desenvolvimento econômico e social do país.

Além disso, a devida identificação dos poderes de propriedade, seu titular e seu registros resultam em benefícios aos aspectos econômico do país no que se refere à possibilidade de operacionalização de títulos sobre imóveis em operações financeiras, movimentando a economia, além de propiciar o devido cadastro de imóveis e sua sujeição a tributos, em favor da contribuição fiscal nacional.

Ademais, a Lei nº 13.465/2017 tem como objetivo principal a desburocratização do processo de regularização fundiária, simplificando e agilizando os procedimentos de aprovação e registro de imóveis, considerando a importância do procedimento para garantir a segurança jurídica dos proprietários e promover o desenvolvimento urbano sustentável (BRASIL, 2017).

De acordo com a lei, os processos de regularização fundiária devem ser simplificados e desburocratizados, com prazos mais curtos e procedimentos mais simples (BRASIL, 2017). Um exemplo de como a Lei nº 13.465/2017 simplificou os procedimentos de regularização fundiária

é a possibilidade de registro de imóveis por meio de autodeclaração do proprietário, que antes da lei era complexo e demorado, envolvendo a apresentação de uma série de documentos e a realização de vistorias e avaliações técnicas (BRASIL, 2017).

Outrossim, identifica-se o papel exercido pelos Cartórios de Registro de Imóvel no registro e na averbação dos documentos que comprovam a posse e a propriedade dos imóveis no processo de regularização fundiária, buscando garantir a segurança jurídica dos negócios imobiliários e a autenticidade dos documentos registrados. De acordo com Boulos (2020, p. 41), advogada especialista em direito imobiliário, “o cartório de registro de imóveis é o órgão que confere a propriedade ao proprietário”.

Segundo Melo (2010, p.6), a função dos cartórios transcende a função de protetor do direito da propriedade, mas alcança “também a novel missão de guardião da função social da propriedade, nesta incluída a ambiental”. Desta feita, os cartórios são responsáveis por verificar a legalidade dos documentos apresentados pelos proprietários e por garantir que a transação imobiliária seja registrada de forma correta e segura.

Além disso, os cartórios também podem ser responsáveis por realizar a regularização fundiária em si, por meio de processos de usucapião extrajudicial ou de legitimação de posse, por exemplo. De acordo com o Melo (2010, p. 10), o cartório de “Registro de Imóveis foi o destinatário final da regularização fundiária com o dever jurídico de presidir o procedimento e verificação dos requisitos estabelecidos na lei, os instrumentos da demarcatória e legitimação de posse também têm por objetivo o direito de propriedade.”.

Nesse contexto, Melo (2010) aborda o papel do Registro de Imóveis no sistema de transmissão de propriedade no Brasil, na medida em a titularização confere efeitos jurídicos ao objeto instrumentalizado. Nesse sentido:

A inscrição, ou melhor, o registro, recebe efeitos que a lei assim determina. São dois os principais efeitos que um sistema de registro de direitos pode gerar: a fé-pública registral e a legitimação. O primeiro consiste em se atribuir determinando grau de eficácia e higidez ao registro frente a pessoas que não possuam títulos registrados; o segundo refere-se à presunção relativa de que o proprietário possui os direitos publicizados no registro, inclusive com relação à sua extensão (MELO, 2010, p. 06).

Evidencia-se, assim, a função social do Registro de Imóveis, cuja tarefa se resume na concessão de segurança jurídica em diversas áreas, como imobiliária, civil e notarial. Conforme Bezerra (2014, p. 127), “a função social dos cartórios consiste em proporcionar a segurança jurídica necessária para a realização dos negócios jurídicos, assim como garantir a autenticidade dos documentos públicos”.

Além disso, os cartórios também possuem a função de prestar serviços à população, como a emissão de certidões e o registro de documentos. De acordo com Guerra (2016, p. 23), “a atividade notarial e registral desempenha importante função social, pois possibilita o acesso da população a serviços que garantem a segurança jurídica, a efetividade dos direitos e o exercício da cidadania”.

Outro aspecto importante da função social dos cartórios é a sua contribuição para a redução da burocracia e do tempo necessário para a realização de determinados procedimentos. Conforme destacado por Carvalho (2018, p. 78), os cartórios têm a função de facilitar a vida dos cidadãos ao garantir a autenticidade dos documentos e realizar registros de forma eficiente, reduzindo a burocracia e o tempo necessário para a realização de diversos procedimentos”.

Conforme destaca Santos (2014, p. 21), os cartórios de registro de imóveis são responsáveis por garantir a autenticidade e a veracidade dos documentos apresentados pelos envolvidos nas transações imobiliárias. Essa autenticação e verificação dos documentos são fundamentais para evitar fraudes e garantir a segurança jurídica da transação.

Por fim, vale destacar que os cartórios de registro de imóveis também são responsáveis por manter um registro atualizado e completo de todas as transações imobiliárias realizadas no país. Como afirma Santos (2016a, p. 84), esse registro é fundamental para viabilizar o “direito à moradia digna, ao financiamento imobiliário, à regularização fundiária, à proteção do meio ambiente, à reforma agrária, à demarcação de terras devolutas, de indígenas e de quilombolas, à utilização de terras públicas [...], entre outras”

Portanto, os cartórios de registro de imóveis desempenham uma importante função social ao garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias, promover a regularização fundiária e manter um registro completo e atualizado das transações realizadas. Essas funções são essenciais para a promoção do desenvolvimento urbano e para a garantia do direito à moradia digna e segura para todos os cidadãos.

2.3 A FUNÇÃO SOCIAL DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O Cartório de Registro de Imóveis é uma instituição de extrema importância na sociedade, pois tem como principal função social a garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias e na proteção dos direitos de propriedade. Segundo Ceneviva (2010, p. 1), “o Registro de Imóveis é um serviço público, exercido por delegação do Poder Público, para o qual convergem os atos jurídicos que, direta ou indiretamente, criam, modificam, transferem ou extinguem direitos reais sobre imóveis”.

Todavia, apesar de consistir em serviço público, o exercício da atividade registral possui natureza privada, conforme artigo 236 da CF/88 que estabelece: “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público” (BRASIL, 1988). Nesse sentido, a Lei nº 8.935/1994, alcunhada como Lei dos Notários e Registradores, em seu artigo 3º afirma que o oficial de registro é profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro.

Desta feita, por se tratar de delegação de serviço público exercido em caráter particular, o titular da serventia está sujeito a todos os riscos da atividade, no que diz respeito ao gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro. Todavia, segundo Almeida (2015, p. 63), “a privatização de serviços públicos não significa a privatização da responsabilidade do Estado com relação aos registros públicos”. Desse modo, embora a prestação de serviços possa ser feita por entidades privadas, a responsabilidade pelo registro e documentação das atividades e transações ainda recai sobre o Estado.

Por outro lado, a natureza privada dos serviços públicos pode levar a um conflito de interesses entre o registro adequado das informações e a proteção dos interesses comerciais da entidade prestadora de serviços. Nesse sentido, Abreu (2016, p. 105) afirma que “a privatização dos serviços públicos pode gerar conflitos entre os interesses públicos e os interesses privados, especialmente no que diz respeito à transparência e à responsabilidade das informações registradas”.

Isto posto, é fundamental que haja um controle rigoroso sobre a atividade de registro, a fim de garantir que as informações sejam registradas com integridade e transparência. Nessa mesma linha aduz Silva (2018, p. 81) ao defender que “o controle externo da atividade de registro é essencial para garantir que as informações registradas sejam confiáveis e que a atividade esteja alinhada aos interesses públicos”.

Além disso, é importante que haja uma clara definição das responsabilidades dos prestadores de serviços e do Estado em relação à atividade de registro, por meio do estabelecimento de “mecanismos claros de responsabilização para garantir que a atividade de registro seja conduzida de forma responsável e transparente” (AMARAL, 2017, p. 92),

Assim, o registro imobiliário é um processo legal que documenta a transferência de propriedade de um imóvel e as informações que o cercam, como limites, hipotecas, ônus reais e outros encargos. Nesse contexto, o cartório atua como responsável por receber e registrar todos esses documentos, além de certificar a veracidade das informações prestadas e assegurar que o imóvel está livre de quaisquer ônus ou dívidas.

Dessa forma, o Cartório de Registro de Imóveis é essencial para garantir a confiança e a segurança nas transações imobiliárias, tanto para compradores como para vendedores, uma vez que fornece uma garantia legal, comprova a existência de um título de propriedade e, portanto, pode evitar futuros litígios e disputas.

Além disso, o registro imobiliário é fundamental para a organização e o planejamento urbano, na medida em que permite o controle e a fiscalização das construções e reformas, garantindo que elas estejam de acordo com as normas legais e ambientais, e por isso, o Cartório de Registro de Imóveis também contribui para a arrecadação de impostos e taxas, que são investidos em melhorias e serviços públicos para a população.

No que diz respeito ao contexto histórico do registro de imóveis, sua origem pode ser datada na antiguidade, com o objetivo de manter o controle e a organização da posse e da propriedade da terra. Segundo Themudo e Schimdt (2020), na Grécia Antiga, os registros imobiliários eram mantidos pelos escribas do templo, que tinham a função de registrar os títulos de propriedade das terras e dos edifícios da cidade. Já no Império Romano, houve um exemplo de “ordem territorial, particularmente em Roma, onde o censo e o cadastro eram atualizados a cada cinco anos [...], enquanto o imperador Augusto determinou a medição e a classificação das terras visando a melhor tributação dos imóveis” (ERBA; LOCH, 1998, p. 67)

Para Melo (2010), apesar das evidências do registro imobiliário que remontam ao antigo Egito e a Grécia Clássica, o Registro de Imóveis recebeu destaque com a relevância atribuída às transações imobiliárias no século XVIII. Foi a partir daí, que o poder público foi impelido a intervir na regulação do mercado, conferindo mecanismo de segurança que assegurasse proteção e legitimidade às transações imobiliárias.

No Brasil, o registro de imóveis foi instituído por meio da Carta Régia de 10 de março de 1808, que determinava a criação de um registro geral para todos os imóveis do país (SANTOS, 2016b). Desde então, o registro de imóveis passou por diversas transformações e aprimoramentos, com o objetivo de atender às necessidades da sociedade e garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Todavia, no período colonial brasileiro anterior à Carta Régia, já havia registro de imóveis, porém, conforme Câmara (2011, p. 127), “a legislação relativa ao registro de imóveis no Brasil Colônia não era organizada e padronizada, gerando, muitas vezes, registros imprecisos, incompletos e com lacunas, o que, por consequência, acarretava conflitos e disputas entre os proprietários”.

Sobre esse contexto, Borges (2014) aduz que os registros realizados consistiam em forma do Governo Real exercer controle de legitimidade sobre o título da propriedade. Sobre o

método utilizado nos registros, Corrêa (2014, p. 19) explica que “os registros de imóveis na época colonial eram feitos em cadernos, muitas vezes em branco, e os lançamentos não seguiam uma ordem específica”.

A partir da Carta Régia de 1808, o registro de imóveis no Brasil foi regulamentado pela Lei de Terras de 1850, inaugurando a regulamentação do registro de imóveis no período imperial, que determinava a obrigatoriedade do registro para a transmissão da propriedade. O registro passou a ser feito em livros, organizados por comarcas e cartórios, e posteriormente em sistemas informatizados (SANTOS, 2016b).

Segundo Diniz (2004, p. 16) essa lei tinha como objetivo separar “os bens de domínio público dos do particular”, obrigando os proprietários rurais a registrar suas terras. No entanto, o sistema de registro de imóveis do período imperial apresentava diversas deficiências, uma vez que “a única forma de adquirir terras públicas era mediante compra e venda do próprio governo” (CASSETARI; SALOMÃO, 2023, p. 22).

Para tentar resolver essa situação, em 1864, foi promulgada a Lei nº 1.237, que estabeleceu um novo sistema de registro de imóveis, configurando “marco fundamental, não apenas para o direito registral imobiliário, mas também para a disciplina de direitos reais no Brasil”, estabelecendo o Registro Geral (CASSETARI; SALOMÃO, 2023, p. 26). Para Carvalho (1976), dentre os benefícios trazidos pela Lei nº 1.237/1864, houve destaque para a substituição da transcrição.

Para Lóssio e Sampaio (2021, p. 56), o Registro Geral de Imóveis no Brasil se instalou com a “Lei nº 1.237 de 24.09.1864 (Brasil, 1864), [...] que criou o instituto das transcrições das transmissões imobiliárias, e assim passou a delinear o Registro Imobiliário de forma mais aperfeiçoada e semelhante ao desenvolvimento registral que hoje pode ser notado”.

No entanto, somente em 1890, com a promulgação do Código Civil Republicano, foi instituído o registro obrigatório e definitivo para todos os imóveis urbanos e rurais. Conforme Carvalho (2014, p. 152), “o registro imobiliário passou a ser obrigatório e definitivo com a entrada em vigor do Código Civil de 1890, que estabeleceu a necessidade de se registrar todos os imóveis urbanos e rurais, bem como os direitos reais sobre eles”. A partir daí, o registro de imóveis passou a ser uma atividade regulamentada pelo Estado, que atribuiu às serventias de registro de imóveis a responsabilidade de realizar o registro, a averbação e a matrícula dos imóveis e dos direitos reais a eles relativos.

Com o advento do Código Civil de 1916 (CC/16), criou-se uma necessidade de uma lei que regulasse o Registro Público de maneira mais objetiva e exigente, uma vez que foi estabelecida nos artigos 859 e 860 do referido diploma a presunção *iuris tantum* em favor

daqueles que tivessem o título registrado no registro imobiliário como legítimo proprietário. Essa presunção significava que, salvo prova em contrário, o proprietário registrado no registro imobiliário seria considerado o proprietário legítimo do imóvel em questão, sendo criada com o intuito de garantir a segurança jurídica e a proteção da propriedade imobiliária, evitando conflitos e disputas sobre a titularidade do imóvel, e permanecendo válida até os dias atuais, conforme previsão do Código Civil de 2002 (BRASIL, 1916).

O registro de imóveis desempenha uma função social importante ao garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias, ao proteger a propriedade e a posse dos imóveis e ao fornecer informações precisas e atualizadas sobre a situação dos imóveis (MELO, 2010). Além disso, o registro permite a identificação de irregularidades e ações judiciais, ajudando a prevenir conflitos e litígios (SANTOS, 2016b).

Para Melo (2010, p. 6), o Registro de Imóveis atua como “órgão pacificador de conflitos - instituto destinado à garantia da segurança jurídica do tráfego imobiliário, bem como de exercer um filtro jurídico dos títulos que ingressam no fôlio real”, atuando como instrumento que confere estabilidade às “negociações e atos jurídicos que envolvem imóveis”. Todavia, o papel do Registro de Imóveis sofreu alterações com o passar do tempo, e além de atuar como “guardião do direito de propriedade”, recebeu a missão de conduzir suas atividades como “guardião da função social propriedade, nesta incluída a ambiental” (MELO, 2010, p. 6).

Desse modo, o Registro de Imóveis desempenha um papel fundamental como guardião da função social da propriedade, que consiste na obrigação do proprietário de utilizar sua propriedade de maneira adequada ao bem-estar coletivo e ao interesse público (ARAUJO; MIYABARA, 2021).

Segundo Santos (2016b, p. 28), “o Registro de Imóveis tem por função precípua garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos referentes aos imóveis”. Dessa forma, ao registrar a propriedade, o Registro de Imóveis verifica a regularidade da transmissão e das características do imóvel, e mantém um histórico atualizado de todos os atos e ônus que incidem sobre o imóvel.

Além disso, o Registro de Imóveis pode exercer um papel ativo na fiscalização da função social da propriedade, ao verificar se o imóvel está sendo utilizado de acordo com as normas urbanísticas e ambientais, e ao exigir a regularização de eventuais irregularidades (ARAUJO; MIYABARA, 2021).

Em suma, o Registro de Imóveis é essencial para garantir a segurança jurídica e a proteção da propriedade imobiliária, e também desempenha um papel importante como

guardião da função social da propriedade, contribuindo para o bem-estar coletivo e o interesse público.

Diante disso, Melo (2010, p. 06) argui que com a assunção da proteção da função social pelo Registro de Imóveis, denota-se que as influências exercidas sobre o direito de propriedade resultam em reflexos no campo social e econômico, haja vista a adoção da concepção de que esse direito fundamental deve ser regulado em prol de “uma finalidade superior que mereça proteção: proteção que pode advir da lei ou por meio da consciência social”, retratando um “conceito ou caráter pós-moderno da propriedade imobiliária”.

Nesse cenário, a função social da propriedade estabelecida pela CF/88 possui status de cláusula pétrea por configurar direito fundamental que estabelece que a propriedade deve atender a sua função social, ou seja, deve ser utilizada de maneira adequada ao bem-estar coletivo e ao interesse público. Ademais, no dispositivo dos artigos 182 e 225 da CF/88 ao ser estabelecido pelo constituinte originário a previsão da função social das cidades e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, cria-se a obrigação que o interesse público e coletivo a ser atendimento pelo exercício da propriedade atue em consonância com o desenvolvimento sustentável das cidades e para a preservação do meio ambiente.

Dessa forma, o Registro de Imóveis, além de garantir a segurança jurídica, deve levar em consideração a função social da propriedade e assegurar que o imóvel esteja sendo utilizado de forma adequada ao interesse público, através da análise de documentos e informações sobre o imóvel e sua utilização.

Além disso, a atuação dos Cartórios de Registro Imobiliário atuam na inclusão de informações sobre áreas de preservação ambiental e áreas verdes, garantindo que essas áreas sejam preservadas e utilizadas adequadamente, contribuindo para a garantia da função social das cidades e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) é o principal marco legal que regulamenta o registro de imóveis no Brasil. Segundo Menezes (2013), essa lei estabelece as regras para o registro de imóveis, determinando que esse ato deve ser realizado em cartório especializado e que deve ser feito com base em documentos que comprovem a propriedade do imóvel e todas as suas características.

Ademais, o diploma supracitado estabelece os princípios e fundamentos que norteiam o Registro de Imóveis no Brasil. Dentre esses princípios, destacam-se a presunção de veracidade dos atos registrados, a especialidade objetiva, a continuidade, a prioridade e a publicidade (BRASIL, 1973).

Melo (2010) aduz a importância dos princípios no direito positivo, que podem ser extraídos da norma jurídica vigente e são caracterizados e reforçados pela jurisprudência pátria. Nessa perspectiva, Antunes e Guimarães (2016) aponta que, entre os princípios do Registro de Imóveis destacam-se: a publicidade, a legalidade, a continuidade, a especialidade e a fé pública. De acordo com Carvalho (1998, p. 162-163), o princípio da presunção de veracidade “significa que a sinalização feita pelo registro, seja da aquisição, seja do cancelamento, prevalece pró e contra quem for por ela atingido, enquanto não for produzida prova contrária” Já a especialidade objetiva, segundo Carvalho (1976, p. 206), “significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro”.

Em consonância com o princípio da especialidade, o artigo 176 da Lei nº 6.015/1973 determina que o imóvel seja identificado por meio de “suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural ou logradouro e número se urbano, e sua designação cadastral se houver” (MELO, 2010, p. 08). Além disso, Melo (2010, p. 08) aponta como a Lei nº 10.267/2001 “criou nova forma descritiva de propriedade imobiliária chama de georreferenciamento que utiliza coordenadas geográficas fixadas com o auxílio de satélites, no entanto, a normativa atinge tão somente imóveis rurais”.

A continuidade, por sua vez, assegura que todos os atos anteriores ao registro do imóvel sejam considerados e verificados, evitando-se assim que haja lacunas ou conflitos no histórico do imóvel. Em relação ao princípio da prioridade, determina-se que o direito sobre o imóvel é garantido àquele que primeiro registra seu direito, e a publicidade garante que as informações sobre o imóvel e seus titulares estejam disponíveis para consulta pública.

Sobre o princípio da publicidade, Balbino Filho (1999, p. 09) afirma que “a publicidade é a alma dos registros públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixar a par de todo o movimento de pessoas e bens”.

No que se refere à legalidade, Melo (2010, p. 08) relaciona tal princípio com a qualificação registral, em que diante do protocolo do título o oficial registrador deve “qualificá-lo, observando-se não somente a legislação registrária, mas outras leis especiais; sem, contudo, perder de vista que a análise do título deverá ater-se tão somente aos aspectos extrínsecos do título”. O autor identifica, ainda, a qualificação registral como “a exteriorização do princípio da legalidade, ou seja, na sua forma mais contundente”, consistindo em “controle de legalidade por parte do registrador imobiliário dos efeitos da publicidade e da segurança do tráfego jurídico imobiliário” (MELO, 2010, p. 08).

Santos (2011, p. 10) destaca ainda que o Registro de Imóveis tem como objetivo garantir a segurança jurídica “pelo efeito de assegurar ao registrador a estabilidade política do domínio, e [...] com a possibilidade de uma transmissão segura dos direitos”, e, portanto, os princípios e fundamentos do Registro de Imóveis no Brasil são essenciais para garantir a estabilidade do direito de propriedade, a segurança jurídica e a proteção dos interesses dos titulares de imóveis e da sociedade em geral.

Para Melo (2010), podem ser citados, também, como princípios jurídicos do Registro de Imóveis, garantidores do direito à moradia e orientador do processo de regularização fundiária a unitariedade matricial, da segurança jurídica e o efeito da concentração.

No que diz respeito à unitariedade matricial, esse princípio é compreendido pela “impossibilidade de a matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, bem como da abertura de matrícula de parte ideal de imóvel, consoante interpretação do art. 176, §1º, I, da Lei 6.015/1973” (MELO, 2010, p. 07). Em relação a esse princípio, Dip (1986, p. 17) compreende que o princípio da unitariedade demanda que “matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda única matrícula”.

O princípio da disponibilidade se baseia na premissa de que “ninguém poderá transmitir o que não possui” e, portanto, durante a transferência da propriedade deve ser observado e respeitado os limites do imóvel do alienante, podendo valer-se de análise qualitativa ou geodésica para apurar os casos de parcelamentos da propriedade (MELO, 2010, p. 07). Já o princípio da segurança jurídica se baseia na análise dos efeitos propiciados pelos demais princípios de registro imobiliário, os quais conferem a segurança e estabilidade necessárias para os atos registrais.

Nesse sentido, Melo (2010, p. 09) aduz que o princípio da segurança jurídica pode ser considerado o “alicerce do Registro de Imóveis, pois sem ela os atos por ele praticados não serão revestidos da certeza e presunção de veracidade necessárias”. Assim, “os princípios registrários e a formalidade foram criados em benefício dos cidadãos e somente devem se sobrepor ao direito de propriedade garantido pela Constituição Federal quando a segurança jurídica estiver ameaçada” (MELO, 2010, p. 09).

No que se refere ao princípio ou efeito da concentração se refere a atração ao Registro de Imóveis de qualquer “informação relevante do imóvel, jurídica e até fática, mesmo que para finalidade meramente declaratória” e, apesar não ter sido difundido no direito registral imobiliário, é considerado marco para a evolução e desenvolvimento do Registro de Imóveis no Brasil (MELO, 2010, p. 09). Tal preceito é defendido por Erpen e Paiva (2000, p. 49):

[...] nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas, pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem ocorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constitutivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, 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 bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.

Seguindo os princípios supracitados, a atividade do Registro de Imóveis, ao garantir a segurança jurídica e a proteção dos direitos dos proprietários de imóveis, desempenha funções, entre as quais se destacam a Jurídica, a Administrativa e a Fiscal.

A função Jurídica do Registro de Imóveis consiste em registrar os direitos reais sobre imóveis, bem como as garantias e ônus que incidem sobre eles, sendo fundamental para a proteção dos direitos dos proprietários de imóveis e para a prevenção de litígios. Tal função é corroborada pelos ensinamentos de Branco (2015, p. 40) que afirma que “o Registro de Imóveis é o meio pelo qual se faz a publicidade dos direitos reais sobre imóveis, dando-se segurança jurídica ao tráfico imobiliário”.

Já a função Administrativa do Registro de Imóveis consiste em manter atualizado o cadastro imobiliário, bem como em prestar informações sobre a situação jurídica dos imóveis, importando tanto para os proprietários de imóveis quanto para o Estado, que precisa ter informações precisas sobre a situação dos imóveis para fins tributários e administrativos. Essa função é descrita por Câmara (2013, p. 306) pela identificação do objetivo do Registro de Imóveis em “garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relacionados aos imóveis, além de fornecer informações sobre a situação jurídica dos mesmos”.

Por fim, a função Fiscal do Registro de Imóveis consiste em arrecadar e repassar aos cofres públicos as taxas devidas pelo registro e pela averbação de atos relacionados a imóveis, de maneira a garantir a sustentabilidade e a prestação adequada do serviço à sociedade. Denota-se, portanto, que essas funções são essenciais para garantir a segurança jurídica, através da transparência e eficiência na gestão dos imóveis, tornando a atividade de registro um instrumento de proteção dos direitos dos proprietários de imóveis e de promoção do desenvolvimento econômico e social.

Ademais, as serventias desempenham um papel fundamental na consolidação do princípio da função social da propriedade, visto que são responsáveis pela organização e registro dos atos relativos à propriedade imobiliária. Nesse sentido, a atuação pentadimensional

das serventias é de grande importância para garantir que a propriedade cumpra sua função social, atendendo aos interesses da coletividade e não apenas aos interesses individuais do proprietário.

A atuação pentadimensional das serventias compreende cinco dimensões: a dimensão jurídica, a dimensão técnica, a dimensão social, a dimensão ambiental e a dimensão econômica, em que cada uma é essencial para que a propriedade cumpra sua função social de forma plena e adequada.

Na dimensão jurídica, observa-se a atuação das serventias nos atos relativos à propriedade imobiliária, como compra e venda, doação, inventário, entre outros, conferindo segurança jurídica e evitando a instauração de conflitos entre os proprietários (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019). A dimensão técnica, por sua vez, está relacionada à regularização dos imóveis e ao seu uso adequado, devendo as serventias atuar em conjunto com outros órgãos, como prefeituras e cartórios de registro de imóveis, para garantir que os imóveis estejam regularizados e que os proprietários respeitem as normas de construção e ocupação do solo (JACOMINO, 2016).

A dimensão social pode ser identificada na garantia do acesso à moradia e à inclusão social, em que as serventias devem operar em parceria com os poderes públicos para assegurar a observância da função social dos imóveis, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a inclusão social de grupos vulneráveis (GUIMARÃES, 2017). Já a dimensão ambiental está relacionada à preservação do meio ambiente e à sustentabilidade, necessitando de trabalho conjunto dos Cartórios de Registro de Imóvel com os órgãos ambientais a fim de certificar que os imóveis cumpram com normas ambientais e cooperem para a preservação do meio ambiente (JACOMINO, 2016).

Por fim, a dimensão econômica está relacionada à valorização da propriedade e ao desenvolvimento econômico, demandando participação social e intervenção estatal para favorecer a valorização e o desenvolvimento econômico da região, em atendimento à função social, em prol a geração de emprego e renda e para a melhoria da qualidade de vida das pessoas (LOUREIRO, 2016).

Verifica-se, assim, que as cinco dimensões da atuação do Registro de Imóveis são fundamentais para garantir que a propriedade cumpra sua função social, atendendo aos interesses da coletividade e não apenas aos interesses individuais do proprietário, e devem ser consideradas de forma integrada e articulada, visando garantir uma gestão eficiente e sustentável da propriedade imobiliária.

Outrossim, o registro de imóveis também desempenha também um papel fundamental no desenvolvimento urbano e na organização do espaço urbano, permitindo que os planos urbanísticos sejam implementados e que as políticas públicas de habitação e de desenvolvimento urbano sejam efetivadas. Segundo Tartuce (2017,p. 214), “o registro imobiliário é um importante instrumento de política urbana, na medida em que permite o controle do uso e da ocupação do solo, possibilitando a aplicação das políticas públicas em benefício da coletividade”.

Depreende-se, portanto, que, atendendo a sua função social, os cartórios de registro de imóveis têm uma importância indiscutível na garantia da segurança jurídica e da função social da propriedade. Por meio do registro, é possível controlar e fiscalizar o uso da propriedade, contribuir para o desenvolvimento urbano e prevenir conflitos relacionados à propriedade imobiliária. Dessa maneira, é fundamental que essas instituições sejam reconhecidas e valorizadas, a fim de que possam cumprir plenamente o seu papel na sociedade, através do investimento em modernização e aprimoramento dos serviços prestados pelos cartórios de registro de imóveis para possibilitar a efetivação dos direitos fundamentais relacionados à propriedade imobiliária e para a promoção do bem-estar social.

3 A DOGMÁTICA JURÍDICA SOBRE O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL NO ORDENAMENTO BRASILEIRO

O direito notarial e registral é um ramo do direito que engloba os serviços de cartórios, responsáveis por realizar diversos atos relacionados à autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. No Brasil, a regulamentação desse campo é feita principalmente pelo Código Civil e por leis específicas, como a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e a Lei dos Cartórios (Lei nº 8.935/1994), em respeito aos parâmetros estabelecidos pela ordem jurídica instaurada pela CF/88.

A dogmática jurídica sobre o direito notarial e registral no ordenamento brasileiro envolve a análise e interpretação dessas normas, bem como o desenvolvimento de princípios e conceitos fundamentais para a compreensão dessas áreas. Nesse campo, o legislador objetiva o estabelecimento de regras e princípios que garantam a segurança jurídica e a igualdade de acesso aos serviços dos cartórios, ao mesmo tempo em que se preocupa em criar mecanismos que assegurem a confiança e a eficácia dos atos praticados pelos notários e registradores, promovendo a justiça e a igualdade perante a lei.

Nesse sentido, ao estabelecer critérios claros e consistentes para a atuação dos cartórios, o direito notarial e registral contribui para a promoção da solidariedade ao garantir que todos os cidadãos tenham acesso igualitário aos serviços, a fim de evitar a concentração de poder e privilégios, assegurando que todos possam exercer seus direitos de forma efetiva.

3.1 PRINCÍPIO DA SOLIDARIEDADE NA ORDEM JURÍDICA DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

O Princípio da Solidariedade é um preceito fundamental que busca concretizar a dignidade humana em diferentes contextos sociais, uma vez que reconhece a interdependência e a responsabilidade compartilhada entre os indivíduos, visando a promoção do bem-estar coletivo e a garantia dos direitos fundamentais de todos os membros de uma sociedade. Diante disso, enquanto a dignidade humana é um conceito intrínseco aos direitos humanos e refere-se à valorização e ao respeito inerentes a toda pessoa, independentemente de sua condição social, econômica, cultural, étnica, religiosa ou qualquer outra característica, a solidariedade, por sua vez, é uma expressão concreta desse respeito e valorização, sendo um meio pelo qual as sociedades podem buscar a realização efetiva da dignidade humana.

Conforme aduz Reis e Freitas (2021, p. 5) a solidariedade é consolidada como “princípio constitucional expresso no artigo terceiro da Constituição Federal de 1988” e “não está

diretamente ligado com sentir empatia, com um sentimento moral, embora suas raízes estejam vinculadas com esses pressupostos”. Em sua concepção, o princípio da solidariedade implica em reconhecer o indivíduo como membro de uma comunidade maior, cujas ações individuais impactam o bem-estar dos outros, e por isso, atribui importância nas relações baseadas na cooperação, na igualdade e no apoio mútuo, em contraposição a visões individualistas que enfatizam apenas os interesses pessoais.

Do mesmo modo, Silva (2016, p. 38) compreende que a Solidariedade sobrepassa a simples empatia, uma vez que “consiste na preocupação com a situação alheia e na tomada de ações para minimizar o sofrimento do próximo”. Ou seja, “a solidariedade difere da empatia pelo fato de ser proativa” (WAAL, 2010, p. 130).

Quando aplicado ao campo dos direitos humanos, o Princípio da Solidariedade implica a obrigação de garantir que todas as pessoas tenham acesso a condições de vida dignas, incluindo educação, saúde, moradia, trabalho decente, alimentação adequada e outros direitos essenciais. Isso implica em reconhecer as desigualdades existentes na sociedade e trabalhar para diminuí-las, a fim de garantir que todos os indivíduos possam desfrutar de uma vida plena e com igualdade de oportunidades.

Tal fenômeno foi ainda mais acentuado a partir da constitucionalização das normas jurídicas, em especial do direito privado, com a promulgação da CF/88 e a previsão de aplicação de normas constitucionais às relações privadas. Para tanto, reconhece-se “a irradiação dos valores constitucionais a todo o sistema jurídico, inclusive, por óbvio, ao direito privado” (BAGATINI; REIS, 2014, p. 374-375).

Além disso, o Princípio da Solidariedade também se estende às questões globais, reconhecendo a necessidade de cooperação entre os países para enfrentar desafios comuns, como a pobreza, a fome, as mudanças climáticas e os conflitos. Nesse sentido, a solidariedade implica em reconhecer que os problemas enfrentados por um país ou uma comunidade têm repercussões globais, exigindo ações conjuntas e esforços colaborativos para enfrentá-los de maneira eficaz.

Por essa perspectiva global, identifica-se a positivação do princípio da solidariedade na base dos direitos econômicos e sociais da DUDH de 1948, formulada após as atrocidades e violações massivas dos direitos humanos (COMPARATO, 2004). Dessa forma, buscando estabelecer uma ordem social mais justa e igualitária, a solidariedade foi considerada essencial para superar as divisões e injustiças sociais, promovendo o bem-estar e a igualdade de oportunidades para todos.

Todavia, sua importância foi invocada pela Revolução Francesa pelo valor da Fraternidade, em que “Roosevelt afirmava que a solidariedade era o fator mais importante na produção de uma vida política e social saudável” (SILVA, 2016, p. 38). Assim, foi a solidariedade consagrada como objetivo da federação para a construção de uma sociedade e livre, justa e solidária, a fim garantir o desenvolvimento nacional, erradicar a pobreza, a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais, promovendo o bem de todos, sem preconceitos de qualquer natureza, na ordem jurídica brasileira.

Portanto, considerando as gerações dos direitos humanos, a solidariedade é considerada um direito de terceira dimensão, e destina-se “à proteção de grupos humanos, caracterizando-se como direitos de titularidade coletiva ou difusa” (BAGATINI; REIS, 2014, p. 376). Foi refletindo esse escopo que se imputou “ao Estado e a todos os membros da sociedade, o encargo de construir uma sociedade solidária, através da distribuição de justiça social” mediante a fixação da “natureza jurídica ao dever de solidariedade, que tornou-se passível, portanto de exigibilidade” por previsão constitucional (MORAES, 1993, p. 17).

Isto posto, a CF/88 consagra no artigo 3º, I, o objetivo da “construção de uma sociedade solidária” como preceito fundamental, tornando a solidariedade como critério de interpretação para as demais normas que compõem o ordenamento jurídico brasileiro. Em relação a esse dispositivo, Grau (2006, p. 215) comenta sua importância e aplicação ao dissertar que é “solidária a sociedade que não inimiza os homens entre si, que se realiza no retorno, tanto quanto historicamente viável, à *Gesellschaft* – a energia que vem da densidade populacional fraternizando e não afastando os homens uns dos outros”.

Sobre isso, Lisboa e Reis (2022, p. 219) afirmam que a “Solidariedade pertence ao rol de princípios constitucionais, que determinam uma nova interpretação, isto é, uma nova hermenêutica do ordenamento jurídico, já que a solidariedade é inserida no nosso sistema jurídico como um verdadeiro paradigma jurídico”.

E ainda, Massaú (2012) explica a relevância da solidariedade como um tema que vai além da sociologia e das suas subáreas, pois afeta diretamente o campo do Direito. Quando o Direito é confrontado por dinâmicas conflitivas intensas, os mecanismos tradicionais podem não ser capazes de lidar com a contingência dos fatores envolvidos. Nesse sentido, a solidariedade assume um papel fundamental como um elemento de conexão entre os indivíduos, conciliando a dimensão individual, que envolve seus direitos e liberdades individuais, e a dimensão social, que abarca a responsabilidade e o cuidado pelos outros membros da sociedade. É importante destacar que essa coexistência não implica na sobreposição de uma dimensão

sobre a outra, mas sim na busca de um equilíbrio que permita o pleno exercício dos direitos humanos e a concretização dos princípios constitucionais.

Nessa perspectiva, a solidariedade não se limita a um papel passivo, mas requer ação consciente e articulada por parte dos cidadãos na efetivação dos direitos humanos e dos mandamentos constitucionais. Isso implica em reconhecer a importância de se engajar em ações coletivas, colaborativas e solidárias para enfrentar desafios sociais e garantir a justiça social. A solidariedade, nesse sentido, fortalece a responsabilidade coletiva na promoção da dignidade humana e na construção de uma sociedade mais igualitária.

A solidariedade como parâmetro, então, revela novas formas de compreender as relações sociais e o papel do Estado, em que se prioriza o bem-estar social, com atuação voltada para o coletivo (LISBOA; REIS, 2022). Assim, entende Cardoso (2014, p. 207):

Desenhado por este novo paradigma constitucional, o direito contemporâneo tem seus institutos jurídicos redimensionados em prol do bem comum em sociedade, rompendo-se com o comportamento egoístico do século passado. De uma concepção individualista, passa a ordem jurídica de hoje a uma fase cunhada pelos ideais de Justiça distributiva e social, relacionadas, por seu turno, à transmutação dos direitos fundamentais de segunda e terceira dimensões.

Ademais, segundo os ensinamentos de Canotilho (2006, p. 1141), a CF/88 não deve ser considerada apenas como um texto jurídico “mas também uma expressão do desenvolvimento cultural do povo”. Nesse sentido, o autor defende a eficácia plena do princípio da solidariedade e afirma que:

[...] a reserva de constituição deve estar aberta aos temas do futuro como o problema da responsabilidade e solidariedade intergeracional (ambiente, dívida pública, segurança social), o problema da sociedade de informação, o problema do emprego, o problema da ciência e técnica e das suas refrações na pessoa humana (biotecnologia, tecnologias genéticas), o problema das empresas multinacionais e do seu incontrolado poder político, o problema da droga e do seu potencial existencialmente aniquilador, o problema da queda demográfica nuns casos e da explosão demográfica noutros (CANOTILHO, 2006, p. 1141-1142).

No contexto da ordem econômica brasileira, é necessário reconhecer que o país enfrenta desafios significativos em relação à distribuição de renda, acesso a serviços básicos e redução das desigualdades socioeconômicas. A solidariedade como parâmetro para a compreensão das relações sociais e econômicas sugere que o Estado deve adotar políticas e medidas que busquem mitigar essas desigualdades, promovendo inclusão social, justiça econômica e igualdade de oportunidades.

Todavia, as desigualdades associadas com as sociedades latino americanas remontam ao período colonial e se desenvolvem em ambiente neoliberal propício à repressão das políticas sociais e da consagração de discursos meritocráticos, que atribuem ao indivíduo a culpa pela sua condição socioeconômica. Costa (2019, p. 57) aponta ainda a modalidade de desigualdade socioecológica ao se referir “às diferenças de acesso a bens ambientais, como água potável, ar limpo, parques etc., e às possibilidades desigualmente distribuídas para a proteção contra riscos ambientais, como desastres naturais e perigos produzidos pela ação humana (poluição, irradiação etc.)”.

Não obstante o cenário político e ideológico nacional, a solidariedade consagrada pela ordem constitucional demanda políticas públicas voltadas para a melhoria das condições de trabalho, educação de qualidade para todos, acesso à saúde, habitação digna e proteção social. Além disso, a solidariedade como princípio norteador da ordem econômica requer a adoção de políticas que promovam a sustentabilidade ambiental e a preservação dos recursos naturais, garantindo o bem-estar não apenas das gerações presentes, mas também das futuras.

Outrossim, o direito à cidade surge como preceito a ser concretizado em observância à solidariedade, uma vez que se refere à “funcionalização do solo urbano no sentido de a todos servir, de maneira equânime” (ALFONSIN *et al.*, 2017, p. 1225). Com formulação iniciada por Lefebvre (2016), o direito à cidade é um conceito que surgiu no campo do urbanismo e da teoria social reconhecendo as cidades como espaços de convivência social e política, onde os indivíduos têm o direito de participar na tomada de decisões que afetam suas vidas e de usufruir dos benefícios que as cidades oferecem.

Nesse sentido, a solidariedade se manifesta de várias formas no contexto do direito à cidade. Ela pode ser expressa através do apoio mútuo entre os moradores de uma comunidade, na defesa dos direitos de grupos marginalizados, na colaboração entre organizações da sociedade civil e instituições governamentais, e na busca por políticas públicas que promovam a consciência ecológica e sustentável, a igualdade e a justiça social. Sobre isso, Lefebvre (2016, p. 19) aduz:

O tecido urbano pode ser descrito utilizando o conceito de ecossistema, unidade coerente constituída ao redor de uma ou de várias cidades, antigas ou recentes. Semelhante descrição corre o risco de deixar escapar o essencial. Com efeito, o interesse do ‘tecido urbano’ não se limita a sua morfologia. Ele é o suporte de um ‘modo de viver’ mais ou menos intenso ou degradado: a sociedade urbana. Na base econômica do ‘tecido urbano’ aparecem fenômenos de outra ordem, num outro nível, o da vida social e cultural. Trazidas pelo tecido urbano, a sociedade e a vida urbana penetram nos campos.

Ao priorizar o bem-estar social e a atuação voltada para o coletivo, a solidariedade na ordem econômica brasileira contribui para a promoção da dignidade da pessoa humana. A dignidade humana é um princípio fundamental que reconhece o valor intrínseco de cada indivíduo, garantindo que suas necessidades básicas sejam atendidas e que ele possa viver uma vida digna. Desta feita, ao buscar reduzir as desigualdades e promover a inclusão social, a solidariedade assegura a dignidade de todos os brasileiros, independentemente de sua condição socioeconômica.

Britto (2010) destaca que o interesse coletivo que considera a solidariedade associa-se com a legitimação da dignidade da pessoa humana, uma vez que consagra a natureza humana. Dessa forma, “a circunstância do humano em nós é que nos confere uma dignidade primaz. Dignidade que o Direito reconhece com fator legitimante dele próprio e fundamento do Estado e da sociedade” (BRITTO, 2010, p. 25-26).

Assim, a solidariedade como parâmetro na ordem econômica brasileira relaciona-se diretamente com a busca pela promoção da dignidade da pessoa humana, ao priorizar o bem-estar social e a igualdade de oportunidades. Por meio de políticas e medidas que visem a justiça social e o desenvolvimento sustentável, é possível construir uma sociedade mais justa, equitativa e que respeite plenamente a dignidade de todos os seus membros.

Tal entendimento é corroborado pelos ensinamentos de Reis e Freitas (2021, p. 7), que afirmam que a solidariedade tem a dignidade da pessoa humana como embasamento ao aduzir que “o princípio da solidariedade está intimamente ligado ao princípio da dignidade da pessoa humana, o qual é consagrado por uma vasta corrente doutrinária como um ‘superprincípio’”. Do mesmo modo, Araújo (2021, p. 463) conclui que a solidariedade contribui com a promoção da dignidade humana, uma vez que “amplia a potencialidade dos sujeitos sociais, quando se reconhece, dentre os direitos básicos garantidos, o direito humano ao desenvolvimento como pressuposto da realização plena do indivíduo”.

Nas questões relacionadas ao direito à cidade, a solidariedade se manifesta também na defesa das comunidades contra a gentrificação, fenômeno que ocorre quando áreas urbanas antes acessíveis e habitadas por população de baixa renda são transformadas e valorizadas, levando ao deslocamento desses grupos sociais, mediante a busca por políticas que protejam o direito à moradia adequada e na promoção de estratégias de desenvolvimento urbano que priorizem o bem-estar de todos os moradores (MARCO; SANTOS; MÖLLER, 2020).

Além disso, Silva (2016, p. 39) destaca como a primazia dos interesses sociais em detrimento do sentimento individualista incita o desenvolvimento das sociedades, na medida em que “tanto os ricos como os pobres dependem do mesmo sistema de esgotos, das mesmas

autoestradas e do mesmo sistema de leis. De fato, ao crescermos em sociedade somos introduzidos nesse contrato e reagimos com indignação quando ele é violado”.

Desta feita, as práticas sociais e políticas associadas com o Direito à Cidade revelam a contradição existente entre o direito vigente e suas interpretações e as demandas e práticas sociais que continuamente buscam novos sentidos e olhares sobre as instituições jurídicas, visando à “democratização das relações sociais” e o pleno exercício dos direitos (PRIST; BUCCI, 2021, p. 645). Isto posto, o direito à cidade é uma expressão do poder coletivo da população para transformar o processo histórico de urbanização, que tem sido caracterizado por exclusões, expropriações e alienações como resposta às estruturas excludentes presentes na urbanização global, “impulsionadas pela ideologia neoliberal e pela globalização” (PRIST; BUCCI, 2021, p. 645).

Para tanto, a solidariedade envolve um senso de responsabilidade coletiva e interdependência, reconhecendo que as condições de vida nas cidades afetam a todos. Ela também se manifesta na promoção do bem-estar comum e na preocupação com as questões ambientais e sociais que afetam as cidades. Isso inclui a luta contra a poluição e a devastação ambiental, pois reconhece a importância de proteger o meio ambiente para as presentes e futuras gerações (PRIST; BUCCI, 2021).

Além disso, a solidariedade se reflete na defesa da participação política e na busca por uma governança urbana mais democrática e inclusiva. Ela envolve ouvir e valorizar as vozes e perspectivas dos grupos marginalizados, garantindo que suas necessidades sejam consideradas nas políticas urbanas e que eles tenham a oportunidade de participar das decisões que afetam suas vidas.

Ademais, esse princípio tem uma relação complexa com a propriedade e a posse, especialmente no contexto do direito à cidade, uma vez que se trata de conceitos jurídicos e sociais que envolvem a relação de uma pessoa ou entidade com um bem ou recurso, como um imóvel ou terras. A solidariedade, portanto, desafia certos aspectos da propriedade privada, especialmente quando há desigualdade e exclusão social, como nos casos, em que há uma concentração de propriedades nas mãos de poucos proprietários, enquanto muitos outros não têm acesso a moradias adequadas. Diante disso, a solidariedade serve para questionar a legitimidade dessa concentração de propriedade e defender a redistribuição mais equitativa dos recursos urbanos.

Refere-se, portanto, à função social da propriedade, a fim de consagrar a “coexistencialidade” (FACHIN, 1998, p. 57) em detrimento do individualismo, para qual Fachin (1998, p. 17) afirma que o “absolutismo no exercício da propriedade sofreu a

intervenção de ideias que progressivamente construíram a doutrina denominada função social da propriedade”. O ministro compreende ainda que os “novos tempos traduzem outro modo de apreender tradicionais institutos jurídicos, móvel que sinaliza para a solidariedade social e a coexistencialidade” (FACHIN, 1998, p. 57).

Brandt e Reis (2016, p. 2) explicam que com a constitucionalização do direito privado, a solidariedade assume posição normativa, que se distancia do individualismo. Sobre o termo, Bagatini e Reis (2014, p. 382) asseveram ainda a pluralidade de significados da solidariedade, observa-se:

O termo solidariedade possui diversos significados. Na área jurídica, pode representar a divisão de bens e rendas próprias do Direito Tributário e do Direito Previdenciário. Também pode representar as relações entre comunidades, entre familiares. Ainda, a solidariedade pode ser vista como uma classificação ou modalidade especial de obrigação, em que possui dois ou mais sujeitos, ativos e/ou passivos, e, embora possa ser divisível, pode cada credor demandar e cada devedor é obrigado a satisfazer à totalidade.

Sobre o tema, Waal (2010) ressalta a importância dos governos na atualidade em conciliar o desenvolvimento econômico eficiente e uma sociedade que considera os benefícios de uma atuação em prol do bem-estar coletivo.

Por isso, a solidariedade também pode estar relacionada à posse de terras ou imóveis por parte de comunidades marginalizadas ou grupos socialmente vulneráveis, em que é possível reivindicar a posse ou a ocupação de áreas urbanas como forma de garantir moradia adequada ou espaço para atividades comunitárias. Nesses casos, a solidariedade pode se manifestar no apoio e na defesa desses grupos, buscando garantir que suas necessidades e direitos sejam respeitados.

Nos ensinamentos de Grau (2006, p. 259) compreende-se que a função social da propriedade “impõe ao proprietário – ou a quem detém o poder de controle – o dever de exercê-lo em benefício de outrem e, não apenas, de não o exercer em prejuízo de outrem”. Para tanto, o autor explica “que a função social da propriedade atua como fonte de imposição de comportamentos positivos – prestação de fazer, portanto, e não, meramente, de não fazer – ao detentor do poder que deflui da propriedade” (GRAU, 2006, p. 259).

No entanto, é importante reconhecer que o direito à propriedade é um direito legalmente protegido em muitos sistemas jurídicos. A solidariedade não necessariamente questiona ou nega o direito à propriedade, mas busca equilibrar esse direito com a garantia de acesso a recursos e oportunidades para todos os membros da sociedade. Porém, a função social que legitima a prevalência da solidariedade, no bem-estar coletivo sobre o individual, “passa a integrar o

conceito jurídico-positivo de propriedade”, cuja “função justifica e legitima essa propriedade” (GRAU, 2006, p. 260).

Retoma-se, assim, a ideia da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, os quais podem ser invocados e exigidos mesmo na relação privada (BAGATINI, REIS, 2014). Sendo a solidariedade um direito fundamental de terceira dimensão, deve ele ser consagrado em todas as relações jurídicas, sejam elas entre particulares, ou entre o Estado e o indivíduo. Sobre o tema, Lôbo (2008, p. 325) explica:

[...] não só como dever positivo do Estado, na realização das políticas públicas, mas também, que importa deveres recíprocos entre as pessoas, pois, como disse Bourgeois, os homens já nascem devedores da associação humana e são obrigados uns com os outros pelo objetivo do comum

Diante do fenômeno da constitucionalização do direito privado verifica-se a promoção do indivíduo como protagonista, em que se observa:

[...] a repersonalização do direito privado, no sentido de (re)colocar o indivíduo no topo da proteção deste direito privado, onde se pode citar, nesse sentido, o atual Código Civil Pátrio, que regula institutos civilísticos como a propriedade e os contratos, subordinados à sua função social e à boa-Fé (REIS, 2009, p. 135).

O processo de incorporação de princípios e normas fundamentais de uma constituição em todo o ordenamento jurídico e o parâmetro orientado pelo princípio da solidariedade estabelecem as bases legais para atuação do Estado, cujo papel a ser desempenhado deve ser identificado como ativo na promoção da solidariedade social, buscando garantir igualdade de oportunidades, combater a pobreza, reduzir as desigualdades sociais e promover o bem-estar da população como um todo.

O Estado, como ente responsável pela organização da sociedade, tem o dever de estabelecer normas e políticas que visem garantir a igualdade de oportunidades e o bem-estar social. Essas ações envolvem a criação de leis eficazes, o estabelecimento de medidas de controle, e a promoção da transparência e da eficiência dos serviços prestados. Somente assim, é que atuação estatal possibilitará o acesso igualitário, a proteção dos direitos fundamentais e a concretização da dignidade da pessoa humana.

Para tanto, as serventias extrajudiciais consistem em exemplo de instituições estatais cujas funções administrativas e de interesse público desempenham papel essencial na garantia da segurança jurídica, na publicidade dos atos e na efetivação dos direitos dos cidadãos. Por meio da sua atuação, as serventias extrajudiciais possibilitam o acesso igualitário a serviços de

registro, autenticação, cartorialidade, orientação e solução consensual de conflitos. Além disso, desempenham papel fundamental na proteção dos direitos dos cidadãos, uma vez que os cartórios de registro civil são responsáveis pelo registro de nascimentos, casamentos e óbitos, garantindo o reconhecimento legal desses eventos, seus reflexos jurídicos e a segurança jurídica dos indivíduos.

Constata-se, portanto, que “o serviço notarial e registral brasileiro é fundamental para assegurar direitos fundamentais, liberdade, segurança, solidariedade e igualdade” (MARTINS FILHO; REIS, 2022). Independentemente da condição social, econômica ou cultural dos cidadãos, as serventias extrajudiciais devem assegurar que todos tenham acesso pleno e igualitário aos serviços oferecidos. Isso promove a inclusão social e a igualdade de oportunidades, contribuindo para a solidariedade e para a construção de uma sociedade mais justa.

Em relação a isso, Santos (2007, p. 76), ao abordar a tutela dos interesses privados pelos órgãos públicos, destaca que “no que concerne às pessoas físicas, a lei tutela o fato do nascimento, ou do óbito, pelo termo respectivo em registro próprio: o reconhecimento de filho, ou no próprio termo de nascimento, ou por escritura pública, ou por testamento”. Desta feita, por meio registro e autenticação de atos, é possível a proteção dos à identidade, ao estado civil, à propriedade e à segurança jurídica. Ao desempenhar essas funções de maneira eficiente, precisa e imparcial, as serventias extrajudiciais contribuem para a concretização da dignidade humana, garantindo que os indivíduos sejam reconhecidos em sua individualidade e possam desfrutar plenamente de seus direitos fundamentais.

Os registros realizados por essas instituições fornecem certeza e confiabilidade aos atos jurídicos, evitando litígios e conflitos desnecessários. Dessa forma, contribuem para a promoção de uma sociedade em que os cidadãos tenham a confiança de que seus direitos são protegidos e que podem exercer sua cidadania de forma plena. Nesse sentido, Brandelli (2005, p. 57) caracteriza essa “inscrição de direitos” em que o registro torna “o direito inscritoável do ponto de vista jurídico, e portanto confiável, do ponto de vista negocial”.

Por isso, compreende-se que “a qualificação registral confere segurança jurídica a priori, isto é, antes de surgir o conflito de interesses, acautelando os direitos reais imobiliários, tornando-os certos e aptos ao tráfego jurídico e econômico” (BRANDELLI, 2005, p. 57).

Logo, o princípio da solidariedade desempenha um papel fundamental como preceito concretizador da dignidade humana, uma vez que destaca a importância da cooperação, igualdade e responsabilidade mútua na construção de uma sociedade justa e inclusiva. A promoção da solidariedade permite que todos os indivíduos tenham suas necessidades

atendidas, seus direitos protegidos e a oportunidade de viver com dignidade. Desta feita, esse princípio assegura a inclusão dos indivíduos nos processos democráticos e que todos possam desfrutar de igualdade de oportunidades, respeito e justiça.

Por conseguinte, importa conhecer as normas relativas às serventias extrajudiciais para compreender a relevância da atuação dessas instituições no contexto do princípio da solidariedade e da concretização da dignidade humana, a fim de identificar como essas instituições estão estruturadas para promover a igualdade de acesso aos serviços, a proteção dos direitos individuais e a segurança jurídica. Além disso, o conhecimento das normas permite a identificação de possíveis lacunas ou desafios a serem enfrentados na busca por uma atuação ainda mais solidária e efetiva dessas serventias em prol da dignidade humana. Portanto, estar ciente das normas aplicáveis às serventias extrajudiciais é essencial para compreender seu papel na sociedade e para buscar constantemente aprimorar sua atuação em consonância com os princípios fundamentais da solidariedade e da dignidade humana.

3.2 AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E NAS LEGISLAÇÕES INFRACONSTITUCIONAIS

As serventias extrajudiciais ocupam um papel fundamental no ordenamento jurídico brasileiro e no contexto do Estado Democrático de Direito, uma vez que são responsáveis por garantir a segurança jurídica, a publicidade dos atos e a efetivação dos direitos dos cidadãos.

No âmbito do Estado Democrático de Direito, identifica-se a legalidade como preceito essencial. Isto posto, serventias extrajudiciais desempenham um papel crucial ao assegurar que os atos e procedimentos estejam em conformidade com a legislação vigente, protegendo os direitos dos cidadãos e garantindo a observância dos princípios jurídicos fundamentais.

Além disso, as serventias extrajudiciais contribuem para a promoção da igualdade perante a lei, na medida em que oferecerem serviços acessíveis a todos os cidadãos, independentemente de sua posição social, econômica ou cultural, essas instituições garantem que todos tenham a oportunidade de exercer seus direitos de forma equitativa, contribuindo para uma sociedade mais justa e inclusiva.

Outro aspecto relevante é a segurança jurídica proporcionada pelas serventias extrajudiciais. Por meio dos registros e autenticações, elas conferem validade e autenticidade aos atos jurídicos, estabelecendo a estabilidade das relações jurídicas e evitando conflitos futuros, promovendo a confiança dos cidadãos no sistema jurídico e garantindo a previsibilidade nas interações sociais.

Ademais, as serventias extrajudiciais operam com base na transparência e na publicidade, fundamentais para a participação cidadã e para fortalecer a democracia. Ao disponibilizarem informações e realizarem registros de forma acessível, elas promovem a lisura dos atos, permitindo que os cidadãos tenham conhecimento sobre seus direitos e possam exercê-los plenamente.

Para Santos e Zanferdini (2017, p. 163) o sistema registral brasileiro é formado “pelas seguintes especialidades: Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos de Documentos, Tabelionato e Registro de Contratos Marítimos e Registro de Imóveis”.

Apesar da atividade registral e notarial remontar ao Egito Antigo, e já ser observada no período colonial brasileiro, sua importância só foi devidamente reconhecida no Brasil após a promulgação da CF/88. A partir daí, reconheceu-se a verdadeira relação entre as serventias extrajudiciais e suas atividades legitimadoras da publicidade, eficácia e segurança jurídica (PELUSO, 2011). Em relação à antiguidade da atividade notarial, Kiejzman (1987, p. 01) ensina:

[...] recentemente teve-se conhecimento que no Império do Médio Egito os escribas sacerdotais redigiam os contratos, em caráter privado, que eram apresentados perante o Magistrado, personagem que detinha a função autenticadora encerrando o documento pela aposição de seu delo com o qual impedia agregar qualquer alteração no conteúdo do instrumento que, assim, se convertia em documento público.

No Brasil, a atividade notarial possui uma história rica e uma evolução legislativa significativa ao longo dos séculos. Seu início remonta ao período colonial, quando o país era submetido a Portugal. Compreende-se que a atividade notarial e registral brasileira iniciou-se com Pedro Vaz de Caminha, com a documentação detalhada sobre a descoberta e posse do território correspondente ao Brasil.

Ademais, a criação desse serviço no Brasil é relacionado com a definição das faixas de terras denominadas Capitânicas Hereditárias, as quais foram cedidas pelo Rei D. João III àqueles com o poder de gerenciamento e colonização da área, e com o dever de proteger e gerar desenvolvimento para região, além da concessão de poder indicar os tabeliães (KÜMPEL, 2013).

A partir do século XVI, a Coroa Portuguesa estabeleceu as Ordenações Filipinas, que regulamentavam diversos aspectos da vida colonial, incluindo a atividade notarial, em que os tabeliães, ou escrivães, eram nomeados pela Coroa e eram responsáveis por autenticar contratos, testamentos, escrituras e outros atos jurídicos. Nesse sentido, Ribeiro (2009, p. 28)

explica que “os cargos de tabelião eram providos por doação, com investidura vitalícia, podendo ser obtidos por compra e venda ou de sucessão causa mortis, sem preocupação com preparo ou aptidão para o exercício da função”.

Em relação ao princípio da atividade registral das pessoas naturais, nota-se que o primeiro registro referiu-se ao Alvará expedido pelo Príncipe Regente em 1814, atribuindo à Junta de Saúde Pública a responsabilidade “pela formação dos mapas necrológicos dos óbitos acontecidos durante o mês na cidade, com o objetivo de obter uma estatística do número de mortes e, principalmente, das causas das enfermidades mais frequentes entre os moradores a capital do país de então” (SANTOS; ZANFERDINI, 2017, p.164).

Com a independência do Brasil em 1822, ocorreram mudanças significativas na estrutura notarial. Em 1823, a Assembleia Constituinte elaborou a primeira Constituição brasileira, que reconheceu a importância da atividade notarial para a garantia dos direitos e a segurança jurídica, e estabeleceu que os tabeliões seriam eleitos pelo voto direto dos cidadãos e que seus serviços seriam remunerados por meio de emolumentos (BRASIL, 1824).

A partir daí, várias leis foram promulgadas para regulamentar a atividade notarial no país. Um marco importante ocorreu em 1850, com a promulgação da Lei nº 601, conhecida como “Lei dos Registros Públicos”. Essa lei estabeleceu as bases para a organização do sistema de registro de imóveis, casamentos, óbitos e outros atos, e também definiu os deveres e atribuições dos oficiais de registro.

No que diz respeito a esse dispositivo, Paiva (2014, p. 12) destaca que “o Registro Imobiliário no Brasil tem sua origem fixada pela Lei 601, de 19.09.1850 e seu Regulamento 1.318, de 30.01.1854, quando a posse passou a ser reconhecida perante o Vigário da Igreja Católica. Por isso, essa lei passou a ser conhecida por ‘Registro do Vigário’”.

Para Carvalho (1998, p.1), a Lei n 601 e seu Regulamento nº 1.318/1854 inovaram legislativamente ao “legitimarem a aquisição pela posse, separando assim do domínio público todas as posses que eram levadas ao registro das paróquias, o chamado registro do vigário”. Nessa conjuntura, foi na figura dos vigários em que se definiu “a competência dos registradores pela localização do imóvel. O registro paroquial servia, naquele tempo, para legitimação das posses e mais tarde para prova de ancianidade destas, no usucapião” (CARVALHO, 1998, p. 2).

Paiva (2014, p. 12-13) complementa a arguir que o referido registro “se fazia na freguesia da situação do imóvel” e que “o efeito desse registro era meramente declaratório e sua finalidade era a de diferenciar o domínio particular do domínio público”.

Registra-se, ainda, que esse Sistema de Registro Imobiliário brasileiro inaugurado em 1864, pela Lei nº 1.237, produzia atos apenas de efeito declaratório, além de dispensar o registro das transmissões *causa mortis* e dos atos judiciais, sendo caracterizado assim por ser “tão falho e claudicante, a ponto de ocasionar a maior incerteza acerca da propriedade territorial, cujo título não lograva assim inspirar confiança para circulação econômica” (CARVALHO, 1998, p. 509). Sobre esse dispositivo, Paiva (2014, p. 14) explica que a “Lei 1.237 substituiu a tradição da coisa pela transcrição do título como modo de aquisição da propriedade, continuando o contrato, antes dela, a gerar apenas obrigações”.

Nesse contexto, atos registrares imobiliários de natureza constitutiva só foram implantados com o Sistema Torrens, em 1890, o qual se apresentava como método de caráter facultativo, atuando de maneira alternativa ao método comum (PAIVA, 2014). Após esse marco, a promulgação do CC/1916 determinou adoção de um sistema registral misto, com o condão de produzir atos de efeitos constitutivo e declaratório, com caráter universal e obrigatório.

Para Carvalho (1998, p. 512), essa foi uma das razões da baixa procura em relação ao Registro Torrens, apesar de suas vantagens relacionadas à oferta de “uma matrícula ao mesmo tempo constitutiva e legitimadora, mais valiosa que a inscrição comum, que, por ser apenas constitutiva, não purga os vícios acaso existentes na transmissão”. Assim, ao apontar a razão da frustração do Registro Torrens, Carvalho (1998, p. 512) afirma:

Por um lado, cabe descontar que, entre 1890, ano da perfilhagem brasileira do Registro Torrens, e 1916, ano da incorporação do Registro de Imóveis no Código Civil, decorreu um período, que nas condições contemporâneas, deve ser havido como insuficiente para que o primeiro se tornasse plenamente conhecido e viesse a suplantar o segundo. Por outro lado, com o advento do Código Civil, cessou a principal razão para que o primeiro levasse a melhor na competição com o segundo, pois se aquele declara diretamente a legitimidade do título de propriedade, este a declara indiretamente, pela mostra da linha completa da sua filiação.

Atualmente, o Sistema Torrens persiste, mantendo sua natureza facultativa e perpetua, mas é aplicável apenas para imóveis rurais. Ademais, possui presunção *juris et de jure*, ou seja, é inatacável, cujo reconhecimento goza de validação judicial, e em que sua determinação decisória estabelece que “nenhuma ação reivindicatória será oponível contra o proprietário de imóvel matriculado no Sistema Torrens” (PAIVA, 2014, p. 25).

No que diz respeito à legislação brasileira concernente ao registro público de pessoas naturais, em 1861, a Lei nº 3.764 surgiu com o escopo de “regulamentar o registro de

nascimento mediante despacho de juiz togado, além da exigência de que duas testemunhas assinassem o requerimento” (SANTOS; ZANFERDINI, 2017, p.164).

Já no início do século XX, foi promulgada a Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, conhecida como o “Código Civil de 1916”, que trouxe importantes disposições relacionadas à atividade notarial, estabelecendo regras sobre contratos, propriedade, sucessões e outros aspectos do direito privado, bem como, definiu a necessidade de escritura pública para alguns atos, que deveriam ser lavrados por tabeliães. Além disso, o referido dispositivo atualizou a nomenclatura da Lei nº 1.237/1864, que estabeleceu parâmetros para o registro imobiliário brasileiro, de Registro Geral para Registro de Imóveis, ainda que mantivesse a exigência da transcrição para transferência de domínio, não obstante adicionasse presunção em favor do titular do direito inscrito (BRASIL, 1916).

Entretanto, Becker (2012, p. 85) enquadra o CC/16 como um dispositivo arcaico, “de natureza essencialmente privatista” com “ideias individualistas que desconsiderava qualquer atributo social à propriedade privada, dificultava o processo de regularização, além de torná-lo extremamente caro e moroso, inviabilizando a formação legal das cidades”. Sobre esse dispositivo, Deyama (2012, p. 143) destaca que o CC/16 surgiu “sob a influência do sistema francês, cuja transmissão da propriedade se faz por força contratual e o seu registro é mera publicidade do ato, e do germânico, cuja transcrição do ato no registro institui o domínio (cadastrado)” e que apesar de introduzir o sistema registrário e da tentativa “de torná-lo seguro e confiável, [...] a presunção de domínio é relativa, ou seja, admite-se prova em contrário”.

Sobre as novidades registrais instauradas pelo CC/16, “a transcrição do título hábil, no registro imobiliário da situação do imóvel, passou a constituir exigência para aquisição da propriedade imóvel (Artigo 530, CC/16 = artigo 1.245, CC/2022)” (PAIVA, 2014, p. 32). Nesta senda, a Seção VI do Capítulo XI do Título III, “Do direito das coisas” do CC/16 foi destinada para reger o Registro de Imóveis, e inovou nos seguintes pontos:

- a) que os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos, por atos intervivos só se adquirem depois da transcrição do referido título, no Registro de Imóveis (artigos 532 a 676); b) que se presume pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu (artigo. 859); c) que os atos sujeitos à transcrição não transferem domínio, senão da data em que se transcreverem (artigo 533) (PAIVA, 2014, p. 35).

Ainda acerca do tema, o CC/16 regia a responsabilidade civil, prevendo sua modalidade por ato de terceiro. Isso significava a imputação da responsabilidade dos notários e registradores “caso algum empregado ou preposto seu tivesse dado causa a qualquer dano, mas, novamente,

desde que comprovada a culpa, em qualquer de suas modalidades: imprudência, negligência ou imperícia” (CASTRO, 2016, p. 3).

Ocorre que, no que diz respeito ao direito registral e sua regulamentação, os dispositivos do CC/16 foram insuficientes para abranger toda a matéria e sua evolução com o passar do tempo, uma vez que diante do desenvolvimento econômico e social que ocorreu no Brasil a partir de 1930, passaram a ser identificadas falhas e deficiências no sistema imobiliário.

Assim, após a promulgação do CC/16, diversos decretos foram promulgados com o condão de complementar a regulamentação dos registros públicos em geral. Para tanto, foi criado o Decreto nº 5.053/1926 consolidando os serviços de registros públicos, os quais passaram a ser regidos pelo Decreto nº 1.8542/1928, que “veio a normatizar os registros públicos em geral, ou seja, o de pessoas naturais, pessoas jurídicas, títulos e documentos, imóveis, propriedades literárias, científicas e artísticas” a fim de executar os serviços concernentes nos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil (SANTOS; ZANFERDINI, 2017, p. 164).

Em relação a isso, Paiva (2014, p. 41) explica que “o Código Civil instituiu um sistema de registro imobiliário comum, mas obrigatório, abrangendo todos os atos judiciais e extrajudiciais, porquanto anteriormente aqueles estavam excluídos dos registros, tornando o sistema inseguro”. Diante disso, o ordenamento jurídico carecia de regulamentação complementar, para qual criou-se o Decreto-Lei nº 1.000/1969 que apesar de suas inovações teve a vigência prorrogada e foi rapidamente revogado.

Entre as inovações propostas pelo Decreto-Lei nº 1.000/1969, frisa-se o incentivo à simplificação do procedimento cartorário, suprimindo apontamentos desnecessários. E, relação às novidades incorporadas, Paiva (2014, p. 45) elogia o referido dispositivo, indicando que:

Permitiu, ainda, que os livros do registro fossem substituídos por fichas ou pelo sistema de folhas soltas, suscetíveis de serem datilografadas. Cuidou de abreviar providências escusadas, facilitando a tarefa dos escrivães e auxiliares. Acompanhou, assim, o progresso da tecnologia, em matéria de escrituração dos atos do registro, à maneira dos progressos da escrituração bancária, comercial e pública. Tentou retirar das Serventias da Justiça os processos morosos, intrincados e obsoletos.

Para substituir a revogação do Decreto Lei nº 1.000/1969, criou-se uma nova lei em 1973. Assim, uma mudança significativa ocorreu em 1973, com a promulgação da Lei nº 6.015, conhecida como “Lei dos Registros Públicos”, uma vez que esse dispositivo consolidou as regras gerais e os princípios referentes aos registros públicos referentes a imobiliários, de

pessoas jurídicas, casamentos, óbitos entre outros atos, e trouxe importantes inovações, como a possibilidade de divórcio extrajudicial realizado em cartório (BRASIL, 1973).

A referida lei, em suas disposições gerais, no artigo 1º, estabelece que “os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei”. Além disso, especifica a quais registros se refere, quais sejam: “I - o registro civil de pessoas naturais; II - o registro civil de pessoas jurídicas; III - o registro de títulos e documentos; IV - o registro de imóveis (§1º)” (BRASIL, 1973).

Uma das principais inovações trazida pela Lei 6.015/1973 se refere à previsão da matrícula do imóvel, não previsto pelos decretos anteriores. Nesse sentido, Ceneviva (2010, p. 809) explica o que se segue:

A grande novidade da LRP (a matrícula) consistiu em apoiar seu foco sobre os imóveis e não sobre as pessoas com eles relacionadas. Criou-se nova base do registro imobiliário, identificando e caracterizando o bem, para que, a contar dele, os elementos negociais fossem acrescidos. Antes da LRP, a estrutura lógica do sistema se baseava na transcrição, a contar do indicador pessoal, com o negócio, as vendas e cessões de direito, satisfativas do objeto principal do registro público.

Desta feita, o imóvel, por meio do registro de sua matrícula, passa a ser individualizado e caracterizado com as informações referentes a sua história e titularidade, bem como eventuais ônus e gravames a ele relacionados em um registro centralizado e único em cada circunscrição, o que trouxe maior segurança e confiabilidade ao sistema, evitando registros divergentes e conflitos de titularidade. Além disso, o referido dispositivo estabeleceu critérios e requisitos claros para a realização de registros, garantindo que apenas documentos devidamente comprovados e legalizados possam ser registrados, o que fortalece a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Ceneviva (2010) argui que vigora no Brasil o princípio da territorialidade do registro, cuja realização deve ser feita o cartório competente de acordo com a localização geográfica do imóvel, ou seja, no cartório que abrange a área em que o bem está situado. Conforme Paiva (2014, p. 47), “de regra, cada Municipalidade tem um registro imobiliário, o órgão isolado, sem conexão com os demais, e a competência para a prática dos atos é absoluta. Se o registro for promovido em circunscrição diversa, o ato é considerado inexistente”.

Com a promulgação da CF/88 instaurou-se nova ordem política e social, baseada no Estado Democrático de Direito, e que trouxe diversos reflexos e parâmetros para os serviços notariais e de registros, e para as serventias extrajudiciais. De início, percebe-se que ainda que

se trate de atividade pública, o artigo 236 da CF/88 determina a outorga de seu exercício ao notário e ao registrador em caráter privado (BRASIL, 1988).

Nesse sentido, Castro (2016, p. 2) explica que:

[...] notários e registradores, enquanto exercentes de atividade de natureza pública, cuja titularidade da delegação é outorgada pelo Estado, configuram-se como peculiares exemplos de pessoas naturais que operam na condição de particulares em colaboração com o Poder Público e que, portanto, têm a condição de agentes públicos.

Depreende-se, ainda, pela leitura do dispositivo do artigo 236 da CF/88 que a atividade notarial e de registro deixa de estar vinculada “às normas de organização dos poderes” como ocorria na ordem jurídica superada, passando a constituir-se “em autêntica delegação pública de função pública desempenhada por particulares sob a forma privada” (SCHEID, 2021b, p. 45). Nesta senda, Figueiredo (2010, p. 72) entende assim:

O que se quer é que pessoas privadas e não entes públicos prestem essa particular espécie de função administrativa. O que se quer evitar não é a titularidade do Estado no exercício dessa função (pois quem não é titular de uma atividade não pode delegá-la), mas a sua execução, a sua prestação, por órgãos públicos. O que se quer garantir é que não seja estatizada a prestação desta atividade, ou seja, que apenas pessoas privadas possam, fazendo as vezes do estado, prestá-la.

Ademais, a promulgação da CF/88 trouxe mudanças significativas para o direito registral e notarial e para as serventias extrajudiciais, com o objetivo de fortalecer os princípios de cidadania, igualdade, transparência e segurança jurídica na prestação desses serviços. A efetivação dessas contribuições depende também da legislação infraconstitucional e da atuação dos órgãos competentes para a regulamentação e fiscalização dos cartórios e registros.

Foi nesse sentido, que o §1º do artigo 236 da CF/88 estabeleceu que a “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”, e o §2º previu que “Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro” (BRASIL, 1988).

Diante da atribuição da competência ao legislador ordinário para editar normas em relação à atividade registral e notarial, promulgou-se a Lei 8.935/94, denominada Lei dos Notários e Registradores ou Lei dos Cartórios, que permitiu ao ordenamento jurídico sistematizar em regime jurídico próprio “os serviços notariais e de registro, delineando o âmbito dessas atividades mediante o estabelecimento das atribuições e competências de cada uma delas, mas sob princípios e finalidades comuns a todas” (SCHEID, 2021a, p. 46).

Esse dispositivo legal prevê em seu artigo 28 que “Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei”, esclarecendo que ainda que haja conexão das serventias extrajudiciais com o Poder Judiciário, as atividades registras e notariais serão desempenhadas em regime de parceria, e não de subordinação hierárquica (BRASIL, 1994).

Outrossim, corrobora Carmo (2008 p. 75) ao explicar que por constituir serviço delegado, os registros e notas realizados pelos Cartórios são atividades públicas de efeito jurídico, mas com liberdade, organização e gestão submetidas à discricionariedade do delegatário, em que “a fiscalização judiciária, técnica ou disciplinar, não envolve subordinação hierárquica, suscitando, ao revés, um certo regime especial de coordenação e colaboração”.

Em 2002, o CC/16 foi revogado pela Lei 10.406/2002 que instituiu o novo Código Civil de 2002 (CC/02), que em relação às disposições registras e notariais, manteve o Sistema Registral, principalmente no que se refere ao ser caráter constitutivo. Diante disso, considerando a CF/88, a Lei dos Cartórios (Lei nº 8.935/94) e o novo CC/02, a legislação vigente determina que no sistema registral brasileiro a propriedade só é adquirida com o registro, sua atividade é descentralizada e o registrador competente tem seu ingresso por meio de concurso público realizado pelo Poder Judiciário e é remunerado pela parte, em sistema privatizado.

A atividade notarial no Brasil sofreu outra transformação importante em 2007, com a promulgação da Lei nº 11.441 (BRASIL, 2007). Essa lei permitiu a realização de inventários, partilhas, separações consensuais e divórcios consensuais de forma extrajudicial, ou seja, em cartório, simplificando e agilizando esses procedimentos para os cidadãos. Além disso, diversas outras leis esparsas relacionadas ao direito de família e sucessões compõem o atual Sistema Registral, como a Lei nº 11.790/2008 que prevê o registro tardio de nascimento; e a Lei nº 12.100/2009 que estabelece as possibilidades de retificações no Registro Civil de Pessoas Naturais.

Em relação à gestão urbanística e ambiental, Cita-se a Lei nº 10.257/2001 que institui o Estatuto da Cidade, a Lei nº 10.267/2001 que normatiza o georreferenciamento, a Lei nº 10.931/2004 que prevê a retificação e patrimônio de afetação e a Lei nº 12.651/2011 que criou o novo Código Florestal. No que diz respeito à regularização fundiária, cita-se as Leis nºs 11.481/2007, 11.977/2009, e a 12.424/2011 que amplia as possibilidades da usucapião extrajudicial.

Fazem parte, ainda, do Sistema Registral, normas sobre o processo de execução e fiscalização financeira, como a Lei nº 11.382, que prevê a averbação premonitória, e àquelas relacionadas aos negócios imobiliários, a exemplo da Lei 12.693, que rege os contratos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Ressalta-se ainda que, em 2019, foi promulgada a Lei nº 13.874, conhecida como “Lei da Liberdade Econômica”, que modificou o sistema notarial e de registro ao autorizar a manutenção do acervo de todas as modalidades de Registro Público em meio eletrônico, desde que, em respeito aos padrões tecnológicos exigidos no referido dispositivo (BRASIL, 2019). Tal disposição representa avanço significativo na modernização e eficiência dos serviços registrais, além de contribuir com a conservação do referido acervo.

Dessa forma, o meio eletrônico, quando utilizado adequadamente, proporciona maior segurança e integridade dos registros, uma vez que por meio de sistemas criptografados e medidas de proteção digital, é possível evitar adulterações e garantir que as informações se mantenham inalteradas ao longo do tempo. Além disso, a digitalização dos registros públicos possibilita o acesso remoto e a disponibilidade para os usuários autorizados, o que agiliza os procedimentos e facilita a obtenção de informações, tornando mais célere e eficiente o atendimento às demandas dos cidadãos, empresas e órgãos públicos.

Soma-se a isso, a redução da burocracia com a transição para o meio eletrônico e a simplificação de processos, com a celeridade de trâmites e do tempo para resposta a requerimentos. Ademais, a adoção do meio eletrônico contribui com a preservação do patrimônio documental, com a economia de recursos públicos e privados, e com a prevenção contra perdas e extravios.

Em conclusão, a conservação do acervo de registro público em meio eletrônico, conforme autorizado pela Lei da Liberdade Econômica, é uma medida essencial para promover a modernização, eficiência e segurança dos serviços registrais. Essa transição para o meio digital traz benefícios significativos, como maior acesso à informação, contribuindo para o aprimoramento da gestão pública e para a satisfação dos cidadãos e empresas que utilizam esses serviços.

A atividade notarial no Brasil continua a evoluir, buscando se adaptar às mudanças sociais, tecnológicas e legais. O país conta com um órgão regulador, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como uma de suas atribuições a fiscalização e a normatização dos serviços notariais e de registro em todo o território brasileiro.

Em suma, a análise das serventias extrajudiciais na CF/88 e nas legislações infraconstitucionais revela a relevância e a consolidação dessas instituições no ordenamento

jurídico brasileiro. Ao garantir sua autonomia, a Constituição permitiu a descentralização dos serviços cartorários, assegurando maior eficiência e proximidade com a população. Além disso, ao estabelecer princípios como publicidade, igualdade e acesso à justiça, a Carta Magna conferiu diretrizes fundamentais para o correto funcionamento dessas serventias, promovendo transparência, segurança jurídica e a proteção dos direitos individuais e coletivos.

As legislações infraconstitucionais complementaram essas disposições, buscando aprimorar os serviços registrais, incorporando novas tecnologias e fomentando a inovação. Assim, o desenvolvimento contínuo das serventias extrajudiciais, em consonância com os princípios constitucionais, desempenha um papel indispensável na promoção da cidadania, do acesso à informação e da garantia dos direitos dos cidadãos brasileiros.

Diante disso, torna-se de extrema relevância compreender as finalidades das serventias extrajudiciais, uma vez que essas instituições exercem funções essenciais para a ordem jurídica e a segurança das relações sociais. As atividades desempenhadas pelo serviço registral e notarial contribuem para a construção de uma sociedade organizada e justa, assegurando a segurança jurídica, o acesso à justiça e a efetividade dos direitos dos cidadãos.

3.3 FINALIDADES DO SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL

Os serviços registrais e notariais são fundamentais para a sociedade moderna, desempenhando diversas finalidades que visam garantir a segurança jurídica, a proteção dos direitos das pessoas e a efetivação dos princípios do Estado de Direito. Mas tal importância já era observada na antiguidade, quando a atividade notarial desempenhava um papel essencial na sociedade, garantindo a autenticidade e a segurança dos atos jurídicos e transações comerciais. Embora os detalhes específicos da atividade notarial possam variar em diferentes civilizações antigas, há evidências de práticas notariais desde tempos remotos.

Uma das primeiras civilizações a desenvolver sistemas notariais foi a antiga Mesopotâmia, por volta do terceiro milênio a.C. Os escribas mesopotâmicos eram responsáveis por registrar contratos, acordos de dívidas, transações comerciais e outros atos jurídicos importantes em tábuas de argila. Esses registros, conhecidos como “cuneiformes”, eram realizados com o uso de um estilete de cana afiado e em escrita cuneiforme, uma das primeiras formas de escrita conhecidas (QUARANTA, 2009).

No Egito Antigo, a atividade notarial também era vital para a administração e manutenção dos registros legais. Os escribas egípcios, chamados de *sesh*, eram responsáveis por registrar contratos de venda, heranças, casamentos e outros atos jurídicos em papiros

(SANTOS, 2001, p. 01). Eles usavam hieróglifos para escrever e, assim como os escribas mesopotâmicos, tinham o papel de garantir a autenticidade e a legalidade dos documentos. Ademais, conforme ressalta Davies (1996, p. 123-124):

A produção da escrita, e o acesso direto a ela, era quase certamente o apanágio de uma elite educada, formada, no nível mais alto, pela realeza e pelos altos funcionários do Estado e, abaixo deles, pelas pessoas cuja atividade exigia a capacidade de ler e escrever. Não há nenhuma dúvida de que o exercício rotineiro das letras era, em grande parte, uma função do escriba profissional [...], que representava uma figura central em todos os aspectos da administração do país: civil, militar e religioso.

Na Roma Antiga, os notários, chamados de *tabelliones*, exerciam um papel central na sociedade (KIEJZMAN, 1987, p. 05). Eles eram responsáveis por redigir, autenticar e arquivar uma variedade de documentos legais, incluindo testamentos, contratos de compra e venda, e outros atos jurídicos, bem como, tinham o poder de conferir autenticidade aos documentos públicos e garantir a sua conservação adequada.

Em geral, os notários da antiguidade eram autoridades reconhecidas e respeitadas, frequentemente ligadas ao poder estatal ou religioso. Sua função principal era a de testemunhas imparciais e confiáveis, responsáveis por verificar a identidade das partes envolvidas, assegurar a validade dos contratos e preservar os registros para futuras consultas.

Além disso, os notários também desempenhavam um papel educativo, já que eram responsáveis por explicar as cláusulas e as implicações legais dos documentos aos envolvidos. Sua presença era fundamental para garantir que as partes envolvidas compreendessem plenamente o que estavam assinando e os efeitos jurídicos de seus atos.

Vale ressaltar que, na antiguidade, a atividade notarial era restrita a uma classe específica de escribas ou funcionários especializados, muitas vezes com conhecimento em leis e práticas legais. A profissão notarial era regulamentada por leis e normas específicas, e os notários eram considerados servidores públicos investidos de confiança e responsabilidade.

Embora as práticas notariais tenham evoluído consideravelmente desde a antiguidade, a essência do papel notarial na autenticação e registro de documentos importantes permanece até hoje. A atividade notarial continua sendo fundamental para garantir a segurança jurídica e a confiabilidade dos atos e transações em várias sociedades ao redor do mundo.

Nesse sentido, Quaranta (2009) destaca a importância das atividades registrais e notariais em relação à convivência social e com o mundo jurídico, uma vez que configuram ferramenta para a preservação da memória coletiva de um povo, em que se pode verificar o

desenvolvimento do direito e da humanidade. Sobre isso, Silveira e Laurenti (1973, p. 38) conceituam o ato de registro notarial como:

[...] todo o processo de obtenção de dados cujo fundamento reside em anotar cada fato ou acontecimento: como, quando e onde ele se produziu. Exarado em registros especiais, por oficial público, em vista da apresentação de títulos comuns ou em face das declarações escritas ou verbais das partes interessadas, tem como função principal a de tornar conhecidas certas situações jurídicas

Nesta senda, Lins (2009, p. 15) afirma que “a atividade notarial e de registro sempre esteve associada à própria organização das sociedades, existindo relatos históricos sobre a função desde as primeiras civilizações”. E segundo Brandelli (2011), a atividade notarial pode ser conceituada como criação social, uma vez que teve seu nascimento no cerne da sociedade para satisfazer suas necessidades diante da evolução das normas jurídicas e do desenvolvimento humano.

Compreende-se, portanto, que a atividade notarial, e conseqüentemente a figura do tabelião “nasceu do clamor social, para que, num mundo massivamente iletrado, houvesse um agente confiável que pudesse instrumentalizar, redigir o que fosse manifestado pelas partes contratantes, a fim de perpetuar o negócio jurídico, tornando menos penosa a sua prova” (BRANDELLI, 2011, p. 18).

No que diz respeito à finalidade dos serviços notariais e de registro, a Lei dos Cartórios estabelece que as referidas atividades destinam-se a “garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (BRASIL, 1994). Do mesmo modo, já havia sido previsto pela Lei de Registros Públicos (LRP), promulgada sob número 6015, em 1973, cuja redação do artigo 1º afirma “Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta lei” (BRASIL, 1973).

Isto posto, identifica-se como uma das principais finalidades dos serviços registraes e notariais a garantia da segurança jurídica das relações e negócios entre as pessoas. Para Ceneviva (2010, p. 34) essa segurança pode ser entendida “como libertação do risco” que “é, em parte, atingida pelos registros públicos. Aperfeiçoando-se seus sistemas de controle e sendo obrigatórias as remissões recíprocas, tendem a constituir malha firme e completa de informações”.

Sobre a segurança jurídica proporcionada pela atividade do tabelião e dos oficiais de registro nas serventias extrajudiciais, Silva (2006, p. 133) a conceitua como o “conjunto de condições que tornam possível às pessoas o conhecimento antecipado e reflexivo das

consequências diretas de seus atos e de seus fatos à luz da liberdade reconhecida”. E impõe como condição para a concretização dessa segurança, a acepção de “relativa certeza de que os indivíduos têm de que as relações realizadas sob o império de uma norma devem perdurar ainda quando tal norma seja substituída” (SILVA, 2006, p. 133).

Logo, observa-se que essa segurança jurídica é fundamentada nos princípios do sistema notário e registral, quais sejam, legalidade, publicidade, qualificação, continuidade, concentração, fé pública, prioridade, instância, territorialidade, disponibilidade, especialidade e imparcialidade (PINTO, 2021).

Além disso, uma das finalidades das serventias extrajudiciais é a publicidade conferida às atividades notariais, que consiste também em um dos princípios fundamentais que norteiam o funcionamento desses serviços. Ela se refere à característica de acessibilidade, divulgação e disponibilidade dos registros e documentos notariais, tornando-os conhecidos e disponíveis a qualquer pessoa interessada. Esse princípio é de suma importância para a sociedade, pois contribui para a transparência, a segurança jurídica e o acesso à informação.

Para Padoin (2011, p. 2015), nesse caso, a publicidade pode ser definida como uma “permissão legal para que qualquer pessoa tenha acesso às informações constantes dos livros das serventias, sem necessidade de justificativa”, cujo objetivo é “atribuir segurança às relações jurídicas, na medida em que permite que qualquer interessado conheça o teor dos atos praticados pelos notários e registradores”.

Nesse sentido, a publicidade é materializada pela certidão, atribuída de força probante do documento original, conforme disposto pelo artigo 217, do CC/02, observa-se: “terão a mesma força probante os traslados e as certidões, extraídos por tabelião ou oficial de registro, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas” (BRASIL, 2002).

Em relação à autenticidade, Ceneviva (2010, p. 33) a define como a “presunção relativa da verdade” criada pelo registro. E para Padoin (2011, p. 16), esse atributo se refere à “qualidade do que é confirmado pelo ato de autoridade, seja uma coisa, um documento ou uma declaração de vontade”, e ainda, que se trata apenas de formalidade “em relação ao ato praticado, não atingindo o conteúdo material do documento, salvo se este tenha sido atestado pelo próprio notário ou registrador” (PADOIN, 2011, p. 17).

Por fim, a eficácia é uma finalidade da atividade notarial e de registro cuja aptidão produz efeitos jurídicos calcados “na segurança dos assentos, na autenticidade dos negócios e declarações para eles transpostos” (CENEVIVA, 2010, p. 34). Para Padoin (2011, p. 17), a eficácia “consiste na capacidade de um ato produzir efeitos jurídicos, com base na segurança dos assentos, na autenticidade dos negócios e declarações por eles transpostos”, uma vez que

“determinados atos somente podem produzir efeitos jurídicos depois da realização do ato notarial ou registral, sendo este seu pressuposto”.

Desta feita, as atividades de registros e notariais conferem validade e segurança aos atos jurídicos, garantindo que as transações e relações entre as partes envolvidas sejam reconhecidas e respeitadas perante a lei. A eficácia assim é observada nos aspectos de presunção de veracidade, mediante a segurança jurídica e por meio de sua força probatória.

Diante da análise desses aspectos, compreende-se que a fé pública é um conceito fundamental nos serviços notariais e de registro, conferindo credibilidade e autenticidade aos atos praticados por esses profissionais, as quais são essenciais para garantir a segurança das relações jurídicas, na medida em que os documentos emitidos por um notário têm presunção de veracidade e validade perante as autoridades e o Poder Judiciário.

Através da fé pública, os notários e registradores são reconhecidos como profissionais confiáveis e imparciais, capazes de atestar a autenticidade dos atos e a vontade das partes envolvidas. Essa confiança é crucial para prevenir fraudes, litígios e incertezas nas relações sociais e comerciais, pois as partes podem contar com a validade e legitimidade dos documentos notariais e registrais.

De acordo com Scheid (2021b, p. 48), “os alicerces normativos da atividade notarial e de registro estão fundamentados na Constituição Federal, é nela que se encontra a espinha dorsal da atividade, sendo os efeitos legais atribuídos à fé-pública que envolve esses atos decorrência natural dos ditames constitucionais”. Nesse sentido, compreende-se que a fé pública advinda desses atos deriva da lei e não do reconhecimento judicial.

Sobre isso, a presunção de validade derivada da fé pública advém do procedimento adotado pelo notário ou registrador, que atendam aos parâmetros legais, em consonância com a supremacia do interesse público e de sua indisponibilidade, que resulta na aceção de que “não é ato qualquer emanado de Notário ou oficial Registrador que faz fé pública, mas sim aqueles resultantes do regular exercício de suas funções, segundo suas atribuições legais e com emprego da forma jurídica adequada” (AMADEI, 2014, p. 45).

Desta feita, a fé pública desfrutada pelos notários e registradores é um elemento central na execução da função social dos serviços notariais e de registro. Essa atribuição é conferida a esses profissionais em virtude de sua imparcialidade, idoneidade e conhecimento jurídico, o que lhes permite realizar registros e autenticar documentos e atos com presunção de veracidade perante as autoridades e a sociedade em geral.

A função social dos serviços notariais e de registro é fundamental para promover a organização e segurança nas relações jurídicas. Esses serviços desempenham um papel

essencial na sociedade, garantindo a validade, a autenticidade e a transparência dos atos e documentos que envolvem os direitos e interesses das pessoas.

Ademais, os serviços notariais e de registro atuam como garantidores dos direitos e interesses das partes envolvidas. Ao conferir autenticidade aos documentos e atestar a vontade das partes, esses serviços asseguram que os direitos fundamentais das pessoas sejam protegidos, seja em questões familiares, patrimoniais ou sucessórias.

Nesse ponto, Santos e Zanferdini (2017, p. 168) destaca a função social dos Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais como essencial, uma vez que certifica “não somente a data exata de nascimento, mas também firmando a filiação e o parentesco com ascendentes e colaterais, situação importante não somente para o indivíduo, mas para todos os membros da coletividade, haja vista a possível repercussão na vida de terceiros”.

A publicidade conferida por esses serviços também contribui para a função social. Através dos registros públicos, as informações sobre propriedades, contratos, casamentos, divórcios e outros atos jurídicos estão disponíveis para consulta, promovendo a transparência e facilitando o acesso à informação. Outrossim, afirma Scheid (2021b, p. 44) “a razão ontológica dos serviços notariais e de registro é e sempre foi no sentido de garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, o que evidencia a função social intrínseca à sua razão de ser”.

A função social dos serviços notariais e de registro possui impactos econômicos substanciais que repercutem em diversos aspectos da sociedade. Esses reflexos são essenciais para a estabilidade econômica e o desenvolvimento de um país.

Em primeiro lugar, a segurança jurídica proporcionada por esses serviços é crucial para os negócios e investimentos. Empresas e investidores precisam de garantias de que seus contratos e transações serão reconhecidos e respeitados perante a lei. A atuação dos notários e registradores na autenticação e formalização correta dos atos comerciais traz confiança aos agentes econômicos, incentivando o investimento e facilitando a realização de negócios. Isto posto, Reis e Lisboa (2021, p. 1812) afirmam que “a natureza jurídica da atividade desenvolvida pelos notários e registradores é *sui generis*, pois não se equipara a nenhuma outra atividade”.

A publicidade conferida aos registros também desempenha um papel importante nos reflexos econômicos. O fácil acesso à informação sobre propriedades, contratos, títulos de crédito e outros atos jurídicos permite que os agentes econômicos tomem decisões mais informadas e assertivas. Essa transparência melhora a eficiência dos mercados, facilitando a concorrência e contribuindo para um ambiente de negócios mais saudável.

Além disso, aponta-se o protesto de títulos e documentos como resposta as demandas sociais e econômicas da sociedade brasileira, que extrapolou o uso mercantil para incluir sua função nas relações civis e estatais. Assim, ensina Scheid (2021a, p. 41):

A Constituição Federal de 1988 viabilizou o ambiente necessário para contemplar o protesto como importante recurso para abarcar, além das situações jurídicas existentes, também outras que possam pacificar as relações privadas e públicas, com maiores benefícios à sociedade. Nesse contexto, com a publicação da Lei n. 9.492/97, o protesto de títulos e documentos de dívida adquiriu importante relevo, contribuindo significativamente para as relações jurídicas, com significativo impacto para a economia do país, especialmente diante da ampliação dos documentos sujeitos ao protesto.

Ademais, os serviços notariais e de registro são essenciais para a regularização fundiária e a inclusão social, uma vez que a formalização de propriedades permite que muitas pessoas tenham acesso a crédito, programas sociais e outros benefícios, o que promove a igualdade de oportunidades e o desenvolvimento social.

Dessa forma entendem Reis e Lisboa (2021, p. 1813) ao afirmarem que “o registrador imobiliário é agente colaborador para a efetivação do direito constitucional à moradia e da concretização da regularização fundiária à luz da Constituição Federal Brasileira de 1988 e dos princípios norteadores de tal atividade”.

Destaca-se também, o caráter de celeridade e de eficácia concernente às serventias extrajudiciais em detrimento de processos burocráticos, permitindo que o Poder Judiciário atente apenas às causas em que é necessária sua intervenção, permitindo que se torne “o Poder Executivo mais eficaz e, principalmente, empoderando a sociedade, que tem nesses serviços um meio ágil, seguro e eficiente de atendimento a várias de suas demandas sem a necessidade de intervenção do Estado, em homenagem à autonomia da vontade do cidadão” (SCHEID, 2021b, p. 51).

Soma-se a isso, a função social dos serviços notariais e de registro contribuir para a prevenção de litígios e a redução de custos judiciais. Quando os atos são devidamente registrados e autenticados, as partes envolvidas têm maior clareza sobre suas obrigações e direitos, o que diminui a probabilidade de conflitos futuros. Como resultado, menos recursos são gastos em processos judiciais, liberando tempo e dinheiro para atividades mais produtivas na economia.

Identifica-se, assim, com a atividade notarial e de registro um verdadeiro processo de desjudicialização, que importa na medida em que “ao restringir a intervenção do Estado na vida privada das pessoas subtrai do Poder Judiciário considerável número de procedimentos [...] que

ali possam tramitar para conferir-lhes mais celeridade, efetividade e menos onerosidade” (MIRANDA, 2010, p. 20).

Do mesmo modo, Reis e Lisboa (2021, p. 1813) destacam “o papel desempenhado pelos notários e registradores do Brasil, para a prevenção de litígios, para a busca da segurança jurídica, da paz social e do acesso aos direitos constitucionais e infraconstitucionais pela população brasileira”. Define-se, portanto, a função social das serventias extrajudiciais consubstanciada na execução de serviços com fé pública e segurança jurídica, que contribuem com a garantia da paz social e do equilíbrio nas relações civis, bem como, sustentando os direitos fundamentais e suas ramificações.

Em relação a isso, Zinny (2018, p. 68) aduz que as atividades notariais e de registro garantem “à ordem jurídica uma base extraprocessual de estabilidade e de equilíbrio”. Além disso, o autor explica que a fé pública refletida nos atos permite-se avançar para atos de execução, dispensando a fase processual de conhecimento, e, portanto, “a fé pública vem a substituir a coisa julgada, o que não tem nada de estranho, posto que ambas estão a serviço da segurança (que em um caso o direito consegue presumindo que o juiz não se equivoca; no outro, que o notário não mente)” (ZINNY, 2018, p. 100).

Nesse sentido, celebra-se a atuação dos notariais e registradores em relação à assunção de funções cumulada com a possibilidade de permitir o desafogamento do Poder Judiciário. Assim, compreende Scheid (2021b, p. 56):

[...] é possível atestar a sua propriedade com a extrajudicialização de alguns atos e procedimentos que passaram, neste século, a ser atribuição dos tabeliães e registradores, sob o manto da celeridade, economia e segurança jurídica. É o caso, por exemplo, da lavratura de inventário, partilha, divórcio, separação e restabelecimento extrajudiciais da sociedade conjugal, autorizada pela Lei nº 11.441/2007, e regulamentada pela Resolução nº 35/2007, do CNJ. Essa lei foi publicada em atenção ao “Pacto de Estado em favor de um Judiciário mais Rápido e Republicano”, firmado pelos representantes dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, no ano de 2004 (BORTZ, 2009, p. 103). O primeiro ponto deste Pacto refere a necessidade de aprovação de medidas legislativas que tornem mais amplo o acesso à Justiça e mais célere a prestação jurisdicional (STF, 2004, on-line)

Desta feita, os cartórios se apresentam como alternativas para a desjudicialização, que “ao restringir a intervenção do Estado na vida privada das pessoas subtrai do Poder Judiciário considerável número de procedimentos [...] que ali possam tramitar para conferir-lhes mais celeridade, efetividade e menos onerosidade” (MIRANDA, 2010, p. 20). Tal conjuntura permite, assim, que o ordenamento jurídico seja executado de maneira eficaz e efetiva, evitando a acumulação de funções pelo Poder Judiciário por meio da distribuição de competência para

outros órgãos públicos atuarem em prol da justiça, da paz social e do bem-estar da coletividade, por meio da regulamentação de suas atividades (LIEBMAN, 1984).

As serventias extrajudiciais como órgãos responsáveis por desempenhar funções específicas de interesse público fora do âmbito do Poder Judiciário, têm um papel essencial na promoção da desjudicialização, que se refere ao processo de transferência de atribuições anteriormente exercidas pelo Judiciário para outras instituições, buscando agilizar e desburocratizar o acesso à justiça e melhorar a eficiência do sistema jurídico como um todo.

É por meio da desjudicialização que se visa desafogar o Poder Judiciário, permitindo que ele se concentre em questões mais complexas e litigiosas, enquanto atribuições de natureza mais simples e rotineira são delegadas a outras entidades, como as serventias extrajudiciais, que ao assumirem responsabilidades que antes ficavam a cargo do Judiciário, contribuem para a celeridade, eficiência e desburocratização dos serviços prestados à população.

Além dos procedimentos relacionados ao direito de família e sucessão, como a lavratura de inventário, bem como, os procedimentos de partilha, divórcio e separação, são exemplos que elucidam a atuação das serventias extrajudiciais em favor da desjudicialização e da celeridade dos procedimentos a perspectiva de realizar os procedimentos de reconhecimento de paternidade ou maternidade biológica e socioafetiva, conforme os Provimentos do CNJ nº 16/2012 e 63/2017, respectivamente, e da “averbação da alteração do prenome e do gênero nos assentos de nascimento e casamento de pessoa transgênero (Provimento nº 73/2018 do CNJ)” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2012) (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017) (SCHEID, 2021b, p. 57).

No que se refere à efetivação do direito de propriedade fora do âmbito do Poder Judiciário, cita-se a possibilidade de se realizar usucapião extrajudicial no âmbito dos cartórios de notas e de registro de imóveis, em consonância com o artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973. Já em relação às execuções fiscais, as serventias extrajudiciais permitem a realização de atos de protesto, anterior ao ajuizamento da ação judicial, como opção para cobrar créditos tributários já inscritos em dívida ativa.

Em relação à finalidade da atividade notarial e registral, ressalta-se sua atuação, a partir do Provimento nº 88/2019 do CNJ, que dispõe sobre a fiscalização dos serviços notariais e de registro pelos Tribunais de Justiça estaduais e do Distrito Federal. Essa regulamentação importa uma vez que trata da atuação das serventias extrajudiciais, e define as responsabilidades dos agentes delegados que atuam nesses órgãos.

Dentre os diversos aspectos regulados pelo provimento, destaca-se a relevância do papel desempenhado pelos agentes delegados no combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento

do terrorismo. Essa importância decorre do fato de que os cartórios estão envolvidos em diversas atividades que envolvem a movimentação de recursos financeiros e a formalização de negócios jurídicos.

Para combater a lavagem de dinheiro e o financiamento do terrorismo, os cartórios devem adotar medidas rigorosas de controle, identificação e monitoramento das operações suspeitas, incluindo o estabelecimento de procedimentos internos de controle e a comunicação de operações suspeitas aos órgãos competentes. Essas medidas de controle são fundamentais para evitar que os cartórios sejam utilizados como instrumentos para a prática de atividades ilícitas, como ocultação e dissimulação de recursos provenientes de crimes, bem como para evitar o financiamento de atividades terroristas.

Sobre o tema, Scheid (2021b, p. 58) aponta como, diante da constatação de atividades suspeitas relacionadas a crimes financeiros ou concernentes a práticas terroristas, os notários e registradores competentes devem proceder “com a devida comunicação dos atos suspeitos à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, do Banco Central, a partir de 2020”.

Constata-se, portanto, que a desjudicialização, por meio das serventias extrajudiciais, é um processo que traz benefícios significativos em diversos aspectos. Ao adotar procedimentos mais simples e ágeis, os cartórios facilitam o acesso dos cidadãos aos serviços, evitando que questões rotineiras sobrecarreguem o já congestionado sistema judicial. Essa maior facilidade de acesso também promove a inclusão social, permitindo que uma parcela maior da população possa resolver questões legais e regularizar sua situação, exercendo seus direitos de forma mais rápida e acessível.

Além disso, as atividades realizadas pelas serventias, como registros e autenticações, conferem maior segurança jurídica aos atos praticados, garantindo a validade e autenticidade dos documentos e evitando possíveis fraudes. Com processos mais ágeis e menos complexos, a desjudicialização contribui para a eficiência e celeridade na resolução de conflitos e demandas, promovendo a pacificação social e evitando a prolongação desnecessária de litígios judiciais.

Dessa forma, as finalidades do serviço registral e notarial estão intrinsecamente ligadas ao fortalecimento do Estado Democrático de Direito, ao acesso à justiça, à segurança jurídica e à eficiência do sistema jurídico como um todo. Através de suas atividades, essas instituições desempenham um papel essencial na construção de uma sociedade mais justa, transparente e harmoniosa, em que se evidencia o serviço registral e notarial como um importante pilar do sistema legal, contribuindo para a proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, bem como para a promoção da paz social e do desenvolvimento do país.

Nesta senda, e considerando a ordem jurídica instaurada pela CF/88, a solidariedade é detectada e se reflete na importância das serventias extrajudiciais como instrumentos de inclusão social. Ao tornarem os serviços mais acessíveis e menos onerosos, essas instituições possibilitam que uma parcela maior da população tenha acesso aos direitos e serviços básicos, contribuindo para a redução das desigualdades e para a promoção de uma sociedade mais justa e equitativa.

A fim de compreender o alcance das atividades notariais e de registro, cumpre ainda, analisar o contexto das inovações tecnológicas, em que as serventias extrajudiciais têm acompanhado as transformações da era digital. A modernização tecnológica nessa seara tem proporcionado uma maior eficiência na prestação dos serviços, com a utilização de sistemas informatizados para registros, comunicações e controle de documentos, o que não apenas agiliza os procedimentos como também contribui para uma maior transparência e segurança das operações.

4 INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS NA SEARA DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

As inovações tecnológicas têm desempenhado um papel significativo nas serventias extrajudiciais, as quais executam atividades de natureza pública relacionadas a registros, notificações e autenticações, com reflexos positivos nesses processos, tornando-os mais eficientes, acessíveis e seguros.

Nesse sentido, a informatização e automação de muitos procedimentos têm resultados na redução do tempo necessário para a realização de tarefas cartorárias, o que implica em uma resposta mais rápida às demandas dos cidadãos, contribuindo para a celeridade dos serviços prestados pelas serventias.

Além disso, a digitalização de documentos e a criação de bancos de dados eletrônicos aumentaram a segurança e a integridade das informações registradas, como no caso da tecnologia *blockchain*, por exemplo, que tem sido explorada para garantir a autenticidade de documentos e transações, reduzindo o risco de fraudes. Outra inovação importante se refere à disponibilidade de sistemas online que permitem aos cidadãos acessar informações e solicitar serviços sem a necessidade de deslocamento físico até as serventias, a fim de promover a acessibilidade e a comodidade, facilitando o acesso à justiça e aos registros públicos.

Ademais, a utilização de assinaturas digitais e certificados eletrônicos tem viabilizado a realização de atos notariais e registrais à distância, o que tem se mostrado especialmente relevante em situações de isolamento social, como na pandemia de Covid-19.

4.1 A TECNOLOGIA NA ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL

A atividade notarial e registral desempenha um papel fundamental na sociedade ao oferecer uma alternativa à resolução de conflitos e solução de lides, que em outro momento seria encaminhada ao Poder Judiciário, em situações em que a morosidade e a burocracia judiciais podem ser prejudiciais. Esta função vital se estende a uma série de áreas, desde a autenticação de documentos até a mediação de conflitos, e é um componente essencial do sistema jurídico em muitos países, incluindo o Brasil.

A morosidade do sistema judicial consiste em desafio comum enfrentado em muitos países, na medida em que os tribunais enfrentam uma carga de trabalho significativa, resultando em atrasos substanciais no processamento de casos. Nesse contexto, as serventias extrajudiciais assumem a responsabilidade por uma variedade de procedimentos legais, aliviando a pressão

sobre o Poder Judiciário, consistindo em verdadeira ferramenta de descongestionamento, e permite que casos mais simples ou rotineiros sejam tratados de forma rápida e eficiente.

A eficiência das serventias extrajudiciais é um benefício notável, diante de sua capacidade de processar documentos e procedimentos de maneira mais ágil e descomplicada, sendo particularmente útil em situações em que a intervenção judicial completa não é necessária. Isso não apenas economiza tempo, mas também recursos, tornando o sistema mais acessível para uma gama mais ampla de pessoas.

A segurança jurídica é outra dimensão crítica. As serventias extrajudiciais desempenham um papel fundamental na autenticação e no registro de documentos legais, garantindo que as informações sejam confiáveis e acessíveis quando necessário, cuja importância é refletida em áreas que envolvem propriedade imobiliária, contratos comerciais e questões sucessórias, onde a confiabilidade dos documentos é fundamental para a estabilidade e os direitos das partes envolvidas.

Assim compreende Sellmann (2022, p. 190) ao discorrer sobre a atividade notarial e registral:

Sob outra ótica, pode-se avaliar a atividade notarial e registral no país como uma alternativa eficiente ao moroso Poder Judiciário brasileiro, na prática de atos, obviamente, não exclusivos das serventias extrajudiciais, como ocorre com os inventários, que nos tabelionatos de notas, podem ser materializados através da lavratura de escrituras públicas que reconhecem a legalidade e a legitimidade daquela relação jurídica sucessória e que, posteriormente, possibilitam a partilha pelos próprios herdeiros e/ou legatários, não precisando se submeter a uma ação inventário. O mesmo é possível que se afirme do divórcio. Cumpridos alguns requisitos, é possível que se dê fim a sociedade conjugal, independentemente de ações judiciais com essa finalidade.

Entretanto, as serventias extrajudiciais não estão isentas de desafios, incluindo questões de burocracia, relacionadas à quantidade excessiva de documentação e processos manuais envolvidos em muitos procedimentos, o que não apenas atrasa o processo, mas também pode ser desanimador para as pessoas que buscam serviços nessas instituições. Além disso, a falta de padronização nos procedimentos e regulamentações complexas em nível estadual ou regional pode tornar a burocracia ainda mais problemática.

Os custos adicionais associados à burocracia também são um ponto de preocupação. As taxas e os custos de autenticação de documentos podem ser significativos e, em alguns casos, tornar os serviços inacessíveis para pessoas de baixa renda, criando disparidades no acesso à justiça e na obtenção de serviços legais essenciais.

Outro aspecto a considerar é a dificuldade de acesso devido à burocracia, com pessoas que não estão familiarizadas com o sistema legal, que enfrentam barreiras linguísticas ou culturais, ou que vivem em áreas remotas podem encontrar dificuldades adicionais ao lidar com procedimentos complexos e burocráticos nas serventias extrajudiciais.

No desempenho de serviço público essencial, as serventias extrajudiciais tem empregado novas tecnologias a fim de possibilitar a modernização e o aperfeiçoamento das atividades notarial e registral, no que se refere à administração interna, com a digitalização de documentos, armazenamento seguro de dados, assinaturas digitais e certificados eletrônicos, como àqueles serviços destinados aos usuários, como a disponibilização de acesso online e automatização de processos resultando em celeridade nos procedimentos requisitados.

Isto posto, considera-se essencial que as tecnologias aplicadas nas serventias extrajudiciais promovam a eficiência dos serviços prestados, ao mesmo tempo que garantam a segurança dos procedimentos e a inviabilidade dos dados tratados, uma vez que os cartórios são os principais responsáveis pela expedição de documentos que representam e validam os principais atos da vida, como nascimentos, casamentos, óbitos, além da aquisição e transferência de imóveis e veículos, entre outros atos constitutivos, e por isso, gozam de fé pública e segurança jurídica que não podem ser comprometidos.

A necessidade de adoção de tecnologias no serviço público, e em específico nas atividades notarial e registral, se relaciona com a era digital em que a sociedade do século XXI está inserida. Além de proporcionar otimização das atividades e desenvolvimento econômico no setor privado, a adoção de conhecimentos e ferramentas tecnológicas são essenciais para que os governos e suas repartições públicas possam modernizar seus serviços e atender às metas de desenvolvimento de um mundo globalizado e competitivo.

Sobre isso, Santos (2019) comenta sobre como a inovação consiste em foco das estratégias de crescimentos de muitos governos, em que são adotadas políticas para permitir descobertas tecnológicas e desenvolvimento econômico e social. Em sua tese, o autor explica como os gastos e investimentos em pesquisa e desenvolvimento influenciam a posição de destaque dos países em ranking global e estão diretamente relacionados com os índices do PIB (SANTOS, 2019).

Ademais, o interesse público na adoção de tecnologias que aprimorem e proporcionem um serviço notarial e registral de qualidade está relacionado ao caráter essencial da atividade, a qual não pode ser interrompida a sua prestação, bem como, por estar intrinsecamente relacionada com os atos da vida humana, deve adequar-se às condições vigentes, conforme o contexto social e econômico da realidade.

Diante disso, no cenário da pandemia da Covid-19, com a imposição de isolamento social para reduzir os riscos de contaminação pelo novo coronavírus, além das medidas sanitárias adotadas, foram incorporadas ferramentas para que o serviço notarial e registral não fosse interrompido. Para tanto, o CNJ (2020b, p. 1-2) expediu provimentos que garantisse a “suspensão ou redução do atendimento presencial ao público”, o qual seria substituído “por atendimento remoto através de meio telefônico, por aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz ou outro meio eletrônico disponível”.

Verificou-se, portanto, marco nos serviços notariais e registrais, até então, prestados exclusivamente pelo meio físico, com dependência de atos presenciais, com o surgimento da possibilidade de os atendimentos e serviços serem realizados por meio eletrônico. Essa acessibilidade é garantida por diversos dispositivos legais, incluindo a modalidade digital, a exemplo da Lei nº 8.935/1994, em seu artigo 4º, que determina “os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos”, prevendo ainda que esse serviço seja prestado de forma ininterrupta em feriados, sábado e domingo, com funcionamento mínimo de 6 horas diárias (BRASIL, 1994).

Além disso, o artigo 30 da lei supracitada estabelece o dever dos notários e registradores de realizar atendimento com “eficiência, urbanidade e presteza”, bem como, de proporcionar o acesso facilitado das tabelas de emolumentos em vigor e do acesso à documentação existente às pessoas habilitadas (BRASIL, 1994).

Em relação à acessibilidade no meio eletrônico, a Medida Provisória nº 1.085/2021 posteriormente convertida na Lei nº 14.382/2022, dispõe sobre o Sistema Eletrônicos de Registros Públicos (SERP), cuja a finalidade, dentre outras, consiste em viabilizar “o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, por meio da internet”, além de possibilitar a visualização eletrônica dos documentos e o intercâmbio de informações entre serventias e usuários (BRASIL, 2022). No mesmo artigo (3º), no §3º, prevê-se, ainda, como dever do SERP a garantia da “continuidade da prestação do serviço dos registros públicos” (BRASIL, 2022).

O Provimento nº 47/2015, posteriormente substituído pelo Provimento nº 89/2019, instituiu o SREI, que configura outro sistema com o dever de proporcionar acessibilidade com a “continuidade da prestação do serviço público de registro de imóveis, observando os padrões técnicos, critérios legais e regulamentares, promovendo a interconexão das serventias”, com objetivo de universalizar o acesso às atividades do registro público imobiliário (CNJ, 2019).

Para Peixoto (2022, p. 59), a adesão da tecnologia pelas serventias extrajudiciais trata-se de processo natural acompanhado pelos avanços tecnológicos da última década, e “sem a adaptação às novas tecnologias, a tendência seria o esvaziamento gradual da atividade”, uma vez que considera “indispensável à adaptação da prestação dos serviços notariais e de registros no ambiente digital aos princípios que regem a atividade”.

Assim, não obstante as finalidades e deveres dos sistemas eletrônicos vinculados ao exercício da atividade notarial e registral, verificou-se que no contexto da pandemia da Covid-19, o emprego das tecnologias e de sistemas eletrônicos nas serventias extrajudiciais foi fundamental para garantir a continuidade dos serviços, a segurança dos cidadãos e a adaptação às novas necessidades de distanciamento social e trabalho remoto. Em vista disso, muitas das inovações tecnológicas implementadas durante esse período podem continuar a beneficiar as operações das serventias extrajudiciais no futuro, tornando os processos mais eficientes e acessíveis.

Nesse sentido, quando comparado aos serviços judiciais, verifica-se que diversos procedimentos administrativos e extrajudiciais continuam a se pautar por meios e sistemas obsoletos, que exigem ainda a presença do usuário e a existência de papel para a consolidação do ato a ser registrado ou validado. Isto posto, na última década, o Poder Judiciário tem se informatizado e tornando-se quase totalmente eletrônico, permitindo que sua atividade dispense a papelização e a presença das partes nos processos, com a prática dos atos dos tribunais brasileiros em plataformas eletrônicas, a exemplo do PJe.

Logo, no que se refere à adesão da tecnologia pelas serventias extrajudiciais, apesar da influência do contexto impulsionado pela pandemia da Covid-19, verifica-se que essa inovação tecnológica “têm sido gradualmente incorporadas à atividade notarial e registral” (PEIXOTO, 2022, p. 65). Um dos principais motivos alegados pela lentidão nessa adequação tecnológica se refere à finalidade da atividade em si, que apesar de ser beneficiada com maior celeridade na prestação de serviço, deve ter sua publicidade, autenticidade, eficácia e segurança jurídica preservados.

Sobre isso, Bittar (2015, p. 82) explica:

Com efeito, a ascensão à era da tecnologia e da informação – alcançada graças ao extraordinário avanço das técnicas de comunicação –, se, de um lado, vem contribuindo para o desenvolvimento geral da civilização, tem, de outro, imposto inúmeros sacrifícios aos interesses das pessoas, pelas constantes invasões à privacidade e pelo devassamento de dados particulares, pelos diferentes sistemas de registro e de informação postos à disposição do mundo negocial.

Assim, “se, por um lado, os avanços tecnológicos causam euforia e prometem revolucionar a maneira como vivemos, por outro, trazem angústias e incertezas quanto aos limites de suas aplicabilidades e, sobretudo, à segurança que podem conferir às relações deles decorrentes” (BERTOCINI; NASCIMENTO; TAVARES, 2021, p. 356). Desta feita, a adoção da tecnologia nas serventias extrajudiciais oferece uma série de benefícios, como eficiência e transparência, mas também apresenta desafios significativos, incluindo custos, segurança cibernética e questões legais.

Todavia, a previsão de atos notariais serem realizados por meios eletrônicos, incluindo por videoconferência, está inserida na legislação brasileira há anos, apesar de apenas em 2020, no cenário da pandemia de Covid-19, o CNJ ter editado o Provimento nº 100, regulamentando o sistema e-Notariado para a prática de atos notariais eletrônicos (VALÉRIO, 2021).

Essa prática de atos notariais eletrônicos “tende a aumentar uma das facetas da acessibilidade, no tocante aos serviços prestados pelas serventias, face à desnecessidade de comparecimento pessoal das partes, além de garantir a integralidade e a autoria dos atos e documentos” (PEIXOTO, 2022, p. 65). Compreende-se que o provimento nº 100 do CNJ implicou em marco para o desenvolvimento da atividade notarial, refletindo na diminuição da burocracia e facilitando a experiência do usuário, enquanto conserva a fé pública e a eficiência do serviço.

Isto posto, Valério (2021) explica como o direito notarial eletrônico já existia antes da edição desse provimento, mas de maneira territorial e com regras específicas para cada estado e os efeitos da normatização promovida pelo CNJ. Observa-se:

Antes da edição do Provimento nº 100, apenas algumas unidades da Federação haviam-se estruturado para a realização de atos notariais eletrônicos, conforme as regulamentações estabelecidas pelas corregedorias estaduais de Justiça, que muitas vezes apresentavam divergências. A recente normatização sistematizou e unificou os procedimentos a serem adotados em todo o Brasil por meio do e-Notariado, ao qual deverão aderir todos os tabelionatos ou cartórios de notas do País, o que implica a revogação do que foi anteriormente editado por alguns estados (VALÉRIO, 2021, p. 202).

Em relação à existência do direito notarial eletrônico anterior ao Provimento nº 100 do CNJ, Bertocini, Nascimento e Tavares (2021, p. 353) citam o Provimento nº 74 do CNJ que em 2018 já estabelecia “regras mínimas para garantir a segurança tecnológica do serviço extrajudicial” e o Provimento nº 87 que estabeleceu a Central Nacional de Serviços Eletrônicos dos Tabeliães de Protesto de Títulos (Cenprot), a qual “abriu caminho para a completa migração

dos serviços cartorários para o ambiente virtual, barateando os custos envolvidos e facilitando a vida dos usuários”.

No que diz respeito às medidas eletrônicas adotadas nas serventias extrajudiciais a partir de 202, Sellmann (2022, p. 198) conclui que “não houve prejuízo quanto a continuidade da prática dos atos típicos dos tabelionatos e registros no Brasil”. Além disso, a autora elogia as medidas legislativas incorporadas no sistema jurídico brasileiro, uma vez que se conseguiu “criar sistemas que possibilitaram a produção de atos típicos do direito notarial e registral com segurança e previsibilidade, preservando a índole constitucional de publicidade da matéria e, posteriormente, evitando fraudes” (SELLMANN, 2022, p. 198).

Dentre as ferramentas que contribuem com a segurança e a fé pública dos procedimentos notariais realizados pelo e-Notariado, pode-se citar a certificação digital e a tecnologia *blockchain*. A certificação digital, baseada em criptografia assimétrica, permite a criação de identidades digitais únicas e seguras para as partes envolvidas em um processo notarial eletrônico, ou seja, cada pessoa possui uma chave privada exclusiva, usada para assinar digitalmente documentos e transações, validando-os, cuja abordagem oferece um nível excepcionalmente alto de autenticação e segurança, reduzindo drasticamente o risco de fraude.

É por meio da assinatura digital ou do certificado digital notariado, e ainda podendo ser por biometria, que se acessa o e-Notariado, e por isso, “os atos notariais eletrônicos reputam-se autênticos e detentores de fé pública, conforme previsão na legislação processual” (PEIXOTO, 2021, p. 61).

Por outro lado, o *blockchain*, consiste em tecnologia distribuída de registro de transações, o qual oferece uma camada adicional de segurança e imutabilidade aos registros notariais eletrônicos. Os registros notariais podem ser armazenados em um *blockchain* público ou privado, garantindo que sejam resistentes a adulterações, e uma vez registrados em um *blockchain*, os documentos se tornam virtualmente imutáveis, pois qualquer tentativa de alteração exigiria o consenso da maioria dos participantes da rede.

Sobre isso, Peixoto (2021, p. 61) explica como no Sistema e-Notariado, o *blockchain* foi incorporado à atividade notarial e registral e é denominado *notarchain*, o qual “funciona como uma base de dados distribuídos que guarda um registro de transações permanentes e a prova de violação”. Além disso, o autor explica como a ferramenta do *blockchain* não poderia substituir a atividade notarial ou registral, uma vez que não goza de fé pública ou segurança jurídica, e, portanto, “a função de aconselhamento e qualificação continuam sendo exercidas pelos delegatários, com fé pública” (PEIXOTO, 2021, p. 61).

Logo, a certificação digital e o *blockchain* são pilares essenciais para o avanço do direito notarial eletrônico, proporcionando maior segurança, eficiência e transparência aos processos notariais. Essas tecnologias garantem a autenticidade e a integridade dos documentos, ao mesmo tempo em que simplificam e aceleram procedimentos, reduzindo a burocracia e melhorando a acessibilidade aos serviços notariais.

4.2 A CERTIFICAÇÃO DIGITAL E A TECNOLOGIA *BLOCKCHAIN*

À medida que a tecnologia avançou rapidamente nas últimas décadas, a conectividade global aumentou significativamente, tornando a internet uma força democratizadora, ao permitir que pessoas, empresas e governos se comuniquem e compartilhem informações em tempo real, independentemente da distância geográfica. Esse contexto de aumento da conectividade global gerou uma demanda crescente por soluções que garantam a segurança, a autenticidade e a integridade das transações e das informações compartilhadas online. Assim surgem a certificação digital e a tecnologia *blockchain*.

A certificação digital se tornou fundamental em um mundo cada vez mais digitalizado, na medida em que permite que identidades sejam autenticadas com segurança em ambientes virtuais, garantindo a confiabilidade das transações e dos documentos eletrônicos. Dessa forma, com a globalização e a necessidade de transações internacionais, a Certificação Digital desempenha um papel crucial na garantia de que as partes envolvidas são quem afirmam ser, independentemente de onde estejam no mundo, de grande valor em setores como comércio internacional, serviços financeiros e serviços públicos eletrônicos, onde a confiança é essencial.

A Tecnologia *Blockchain*, por sua vez, surge como uma resposta à necessidade de transações seguras e transparentes em um ambiente globalizado, e para isso, fornece um registro descentralizado e imutável de todas as transações, obstando a prática de fraudes e adulterações virtuais. Isso porque a globalização impulsionou a necessidade de sistemas de registro que não dependam de intermediários centralizados, especialmente em transações internacionais, onde diferentes jurisdições e regulamentações podem complicar o processo. Para tanto, *Blockchain* oferece uma solução para esse desafio, permitindo transações diretas e seguras entre partes em qualquer lugar do mundo.

Para autenticar pessoa, empresa ou entidade, a identidade virtual surge para representar uma presença online, e consiste em informações traduzidas em dados como nome, endereço de e-mail, número de telefone, informações de login (como nome de usuário e senha) e outros atributos pessoais ou organizacionais. Ocorre que, esse modo de identificação está sempre

eivado de vulnerabilidades relacionadas à criação de perfis falsos e informações ilegítimas com finalidades fraudulentas (BATISTA; DIAS; SILVA, 2018).

Diante disso, a certificação digital surge como maneira de vincular uma identidade a uma chave criptográfica única, vinculada às informações pessoais e a chave pública correspondente, a fim de garantir a legitimidade da identidade virtual e melhorar a segurança virtual. Conforme Migliavacca e Dutra (2014, p. 243), entre as vantagens do uso da certificação digital para as instituições e seus usuários está relacionada com a promoção de segurança, cuja estrutura é “baseada em dados criptografados”, enquanto “proporciona ao seu usuário maior agilidade no trâmite da documentação digital, garantida pela legalidade jurídica”. Assim, os autores afirmam o que se segue:

Para suprir a crescente demanda de documentos dos últimos anos, a certificação digital passou a ser aplicada em sistemas informatizados com intuito de agilizar o processo de transferência de dados e garantir a fidedignidade da informação. Quando a certificação digital passou a ser utilizada, um dos maiores desafios dentro da área da tecnologia da informação foi garantir a legitimidade jurídica desses documentos perante a lei (MIGLIAVACCA; DUTRA, 2014, p. 243).

Nesse sentido, a relação entre certificação digital e criptografia é de interdependência e complementaridade, eis que a certificação digital, por meio de certificados emitidos por Autoridades Certificadoras confiáveis, estabelece a autenticidade das identidades digitais. Para garantir a segurança e a integridade das informações transmitidas e armazenadas, emprega-se a criptografia que transforma os dados em formato ilegível, sendo fundamental na proteção das chaves privadas associadas aos certificados digitais.

Para Machado (2014, p. 145), a criptografia consiste em converter dados originais e legítimos em um texto cifrado, aparentemente aleatório e ilegível, consistindo em “um dos principais mecanismos de segurança utilizado na proteção contra os riscos associados ao princípio da confidencialidade”. Para Nakamura e Geus (2007, p. 287), esse mecanismo é extremamente relevante para “a segurança da informação, ao servir de base para diversas tecnologias e protocolos”, uma vez que “suas propriedades – sigilo, integridade, autenticação e não repúdio – garantem o armazenamento, as comunicações e as transações seguras”.

Desta feita, a criptografia de chave pública é extremamente importante, pois permite que a chave pública associada a um certificado digital seja compartilhada livremente, enquanto a chave privada correspondente é mantida em sigilo, e, portanto, garante que somente a parte autorizada, detentora da chave privada, possa decifrar as informações cifradas, reforçando a segurança nas comunicações e transações online.

Nesse sentido, Ferreira e Araújo (2008, p. 106) diferenciam as duas chaves criadas a partir do mesmo algoritmo de criptografia, em que “a chave pública distribuída abertamente, enquanto a chave privada é mantida secreta. Esse tipo de algoritmo é capaz de muitas operações, incluindo, a criptografia e assinaturas digitais”.

Além disso, a criptografia desempenha um papel central na criação de assinaturas digitais, que são usadas para verificar a autenticidade de documentos e mensagens. Para tanto, a assinatura digital é gerada usando a chave privada do emissor e pode ser verificada por qualquer pessoa que tenha acesso à chave pública associada ao certificado digital do emissor, cuja verificação assegura que o conteúdo não tenha sido alterado e que a identidade do emissor seja autêntica. Sobre isso, Nakamura e Geus (2007, p. 291) explicam:

A assinatura digital pode ser obtida com o uso de algoritmos de chave pública, no qual o usuário que deseja assinar digitalmente uma mensagem utiliza sua chave privada. Como somente ele possui acesso à chave privada e como somente a chave pública correspondente pode fazer com que a mensagem volte ao seu estado original, utilizar a chave privada significa que o usuário assina digitalmente uma mensagem. O processo [...] é feito também com o uso de um algoritmo de *hash*, que é um resumo da mensagem. O algoritmo de assinatura digital é aplicado sobre o resumo gerado, com o usuário usando sua chave privada. O resultado, a assinatura digital, é adicionado à mensagem original, que é enviada ao destinatário. É importante notar que o uso da assinatura digital não garante o sigilo da mensagem, somente prova a origem de determinada mensagem, pois somente o dono da chave privada pode assinar a mensagem.

Assim, cria-se o texto cifrado com o algoritmo de *hash*, que após ser gerado, não permite inversão no processo para obter os dados originais aplicados. “Além disso, qualquer alteração na informação original produzirá um *hash* distinto. Apesar de ser teoricamente possível que informações diferentes gerem *hashes* iguais, a probabilidade de isto ocorrer é significativamente baixa” (MACHADO, 2014, p. 154).

Compreende-se, portanto, que a certificação digital no Brasil é parte integrante da evolução das tecnologias de informação e comunicação no país, com raízes que remontam à década de 1990, uma vez que foi em 1997 que a empresa Certisign se instalou no Brasil, dando origem ao ramo de Certificação Digital.

O contexto que envolve esse marco na década de 1990 foi marcado pelo crescimento das redes de computadores e o surgimento da internet. Com isso, o país começou a enfrentar desafios relacionados à segurança das informações e à autenticação digital, em que o setor financeiro foi um dos pioneiros a adotar esse tipo de sistema para proteger transações eletrônicas, visto que a segurança era essencial para o comércio online e as transações bancárias via internet.

Todavia, apenas em 2001 que a Medida Provisória 2.200-2/2001, posteriormente convertida na Lei nº 10.639/2003, estabeleceu a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira, conhecida como ICP-Brasil, ao criar a estrutura regulatória para a certificação digital no país, estabelecendo os princípios e requisitos para sua implementação (BRASIL, 2001). Para tanto, a ICP-Brasil tem como principal órgão o Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, o qual configura como autarquia federal, vinculada à Casa Civil da Presidência da República (BRASIL, 2001).

A Medida Provisória 2.200-2/2001 prevê, ainda, a composição da ICP-Brasil por “uma autoridade gestora de políticas e pela cadeia de autoridades certificadoras composta pela Autoridade Certificadora Raiz - AC Raiz, pelas Autoridades Certificadoras - AC e pelas Autoridades de Registro – AR” (BRASIL, 2001). Sua função é substanciada na garantia da “autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, das aplicações de suporte e das aplicações habilitadas que utilizem certificados digitais, bem como a realização de transações eletrônicas seguras”. (BRASIL, 2001).

Com base nisso, o papel das ACs na ICP Brasil se apresenta como multifacetado, na medida em que, primeiramente, elas verificam a identidade das partes que solicitam um certificado digital, o que garante que apenas pessoas ou entidades legítimas recebam um certificado, reduzindo o risco de fraude e uso indevido. Além disso, as ACs também são responsáveis por gerar e assinar digitalmente os certificados, que contêm informações sobre a identidade do titular e a chave pública correspondente.

Para Migliavacca e Dutra (2014), a partir da criação da ICP-Brasil, foi possível conferir legitimidade jurídica aos documentos com certificação digital. Nesse processo, a Autoridade Certificadora Raiz (AC-Raiz) da ICP-Brasil ocupa posição inicial na cadeia de certificação enquanto “executa as Políticas de Certificados e normas técnicas e operacionais aprovados pelo Comitê Gestor da ICP-Brasil” (ITI, 2023). Nesse sentido, compreende-se que “compete à AC-Raiz emitir, expedir, distribuir, revogar e gerenciar os certificados das autoridades certificadoras de nível imediatamente subsequente ao seu” (ITI, 2023).

Isto posto, a AC-Raiz consiste em entidade de topo da hierarquia da ICP-Brasil, e nessa posição, emite certificados para as ACs intermediárias, as quais, por sua vez, certificam para os usuários finais, possibilitando o desenvolvimento de uma cadeia de confiança, em que a legitimidade é herdada das ACs superiores para as subordinadas e, por fim, para os certificados digitais emitidos.

O certificado digital é conceituado por Machado (2014, p. 156) como “documento eletrônico que contém dados sobre a pessoa ou entidade que o utiliza para comprovação mútua

de autenticidade”, conferindo ao usuário autenticação, sigilo e integridade à assinatura de documentos digitais. Já nas palavras de Caruso e Steffen (2006, p. 184) o certificado digital consubstancia-se em “técnica de criptografia de informações em geral, que permite que identifique corretamente qualquer pessoa física ou entidade jurídica”. Em relação ao seu processo de criação, Moraes (2010, p. 92) explica:

O usuário cria as chaves pública e privada randomicamente. A chave pública é então enviada para a CA, que cria o certificado com as informações pertinentes e assina-o com a chave privada da CA. O certificado é enviado de volta para o usuário já assinado. Por segurança, todo certificado leva data de validade.

Como resultado, os certificados digitais representam uma credencial eletrônica que associa uma chave pública a uma identidade específica, emitidos por uma AC de confiança e contém informações sobre o titular, como seu nome e número de identificação. Assim, o certificado digital atua como uma prova digital da identidade do titular, verificável por terceiro, e desempenha um papel crucial na autenticação, pois permite que as partes envolvidas em uma transação eletrônica confirmem a identidade umas das outras.

A assinatura digital, por sua vez, é um mecanismo criptográfico que garante a autenticidade e a integridade de um documento ou mensagem eletrônica, cuja criação depende da utilização da chave privada pelo titular do certificado digital para gerar uma sequência única de caracteres criptografados, chamada de “assinatura”. Essa assinatura é calculada com base no conteúdo do documento, tornando-se exclusiva para aquele documento específico. Dessa forma, quando alguém recebe um documento com uma assinatura digital, pode verificar sua autenticidade usando a chave pública contida no certificado digital do signatário, e se a verificação for bem-sucedida, isso indica que o documento não foi alterado desde que foi assinado e que o signatário é quem afirma ser.

Outrossim, em relação à garantia e à validade jurídica do certificado digital emitido por AC, Volpi e Marlon (2001 apud RESENDE, 2009, p. 117) comparam seu funcionamento ao “de um serviço notarial efetuado pelo tabelião”, na medida em que existe “uma autoridade certificadora [responsável pela emissão do certificado digital] que possui registrado, em sua base de informações, a chave pública [usada para decifrar a mensagem – criptoanálise] do emissor do documento”. Logo, com base nos seus próprios mecanismos, “a autoridade certificadora pode identificar como original o documento do emissor e, a partir desta comprovação, certificar, com uma assinatura digital própria, a autenticidade do documento eletrônico”. (VOLPI; MARLON, 2001 apud RESENDE, 2009, p. 117).

Portanto, verifica-se uma relação de interdependência entre o certificado digital e a assinatura digital, uma vez que o certificado digital estabelece a identidade do signatário, enquanto a assinatura digital garante que o documento não foi adulterado e que a transação é válida. Nesta seara, eles formam uma camada robusta de segurança nas comunicações e transações eletrônicas, sendo amplamente utilizados em ambientes corporativos, governamentais e em transações financeiras online para garantir a confiabilidade e a autenticidade das operações digitais, desempenhando um papel fundamental na construção de confiança no mundo digital.

Da mesma forma que o certificado digital, a tecnologia *blockchain* atua para estabelecer e verificar a autenticidade em ambientes digitais, embora opere de maneira diferente. Assim, enquanto o certificado digital é uma credencial eletrônica que associa uma chave pública a uma identidade específica, emitida por uma Autoridade Certificadora confiável, a tecnologia *blockchain* é uma infraestrutura descentralizada e distribuída que registra transações em blocos interconectados, criptograficamente selados, cuja autenticidade e integridade são garantidas por meio de algoritmos criptográficos e da descentralização da rede, o que dificulta a manipulação dos registros.

O *blockchain*, como conceito, nasceu em conjunto com o Bitcoin, a primeira criptomoeda do mundo, desenvolvida para resolver o problema do gasto duplo em sistemas de dinheiro digital (NAKAMOTO, 2008). Antes do Bitcoin, as tentativas de criar moedas digitais não conseguiam evitar que a mesma unidade de moeda fosse gasta mais de uma vez, porque careciam de um mecanismo eficaz de verificação descentralizada (NAKAMOTO, 2008).

Nakamoto (2008) descreve então a tecnologia do *blockchain* como uma conexão contínua de blocos em ordem cronológica, criando assim uma cadeia de blocos que permitiria que todas as transações fossem registradas de maneira pública e imutável. Sua essência seria, portanto, descentralização e aparência, na medida em que não depende de uma autoridade central para verificar ou autorizar transações, em vez disso, utiliza um mecanismo chamado “prova de trabalho” para que os mineradores compitam para adicionar blocos à cadeia que, por sua vez, garante que as transações sejam validadas e a integridade do registro seja mantida (NAKAMOTO, 2008, p. 03).

Entretanto, para além da sua utilização na proteção dos ativos financeiros digitais, observou-se que o modelo *Blockchain* poderia ser utilizado para otimizar as funções registrais, garantindo-lhes segurança e confiabilidade. Dessa forma, passou-se a pensar na *blockchain* como ferramenta para “fins de validação de documentos ou nos processos eleitorais, sistemas educacionais, bancos e cartórios” (LEITÃO; MACHADO, CIDRÃO, 2022, p. 206).

Com base nisso, o Cartório Azevedo Bastos, situado em João Pessoa (PB), foi um precursor na incorporação da tecnologia *blockchain* para disponibilizar serviços como a autenticação digital de documentos, funcionando em parceria com a OriginalMy, uma startup brasileira (PINHEIRO, 2023). E no ano de 2019, o Rio de Janeiro (RJ) teve “o primeiro assento de nascimento por meio da *blockchain* a partir de uma parceria entre o cartório, o hospital e uma plataforma de rede *Notary Ledgers* da *Grown Tech*” (LEITÃO; MACHADO, CIDRÃO, 2022, p. 215).

Essa adesão do *blockchain* pelas serventias extrajudiciais foi impulsionada ainda mais pelo cenário da pandemia da Covid-19, bem como, pela edição do Provimento nº 90/2020 do CNJ, que dispôs o que se segue:

Art. 1º. Nas localidades em que tenham sido decretadas medidas de quarentena por autoridades sanitárias, consistente em restrição de atividades, com suspensão de atendimento presencial ao público em estabelecimentos prestadores de serviços, ou limitação da circulação de pessoas, o atendimento aos usuários do serviço delegado de notas e de registro, em todas as especialidades previstas na Lei 8.985/1994, serão prestados em todos os dias úteis, preferencialmente por regime de plantão à distância, cabendo às Corregedorias dos Estados e do Distrito Federal regulamentar o seu funcionamento, ou adequando os atos que já tenham sido editados se necessário, cumprindo que sejam padronizados os serviços nos locais onde houver mais de uma unidade. [...] § 5º. Os oficiais de registro e tabeliães, a seu prudente critério, e sob sua responsabilidade, poderão recepcionar diretamente títulos e documentos em forma eletrônica, por outros meios que comprovem a autoria e integridade do arquivo, consoante o disposto no Art. 10, §2º, da Medida Provisória 2.200-2/2001 (BRASIL, 2020a).

Desse modo, a tecnologia *blockchain* se apresentou como ferramenta adequada para atuar na serventia extrajudicial, ao atuar com segurança, integridade, transparência e confiabilidade na recepção de documentos eletrônicos, garantindo a autoria e a integridade por meio de criptografia e registro imutável, enquanto elimina intermediários, reduz custos e cumpre com as diretrizes estabelecidas pela Medida Provisória 2.200-2/2001.

Isto posto, Pinheiro (2023) aponta os encadeamentos proporcionados pela aplicação dessa tecnologia na vida cotidiana, cuja descentralização fomentada poderia prejudicar a existência de instituições que prestam o serviço de maneira burocrática e morosa. Não obstante haja a exclusão de intermediários, com a adesão da cadeia de blocos, Leitão, Machado e Cidrão (2022) compreendem que a tecnologia *blockchain* não tem o condão de extinguir os cartórios extrajudiciais, uma vez que se tal possibilidade implicaria em retorno de um cenário de insegurança, cujo risco não justifica a substituição da atividade humana pela referida ferramenta.

Outrossim, Veiga e Ricieri (2020, p. 74) afirmam que as serventias extrajudiciais continuaram a existir, mesmo com a adesão da tecnologia *Blockchain*, “visto que os servidores judiciais serão necessários para validar e autenticar as informações a serem incluídas na rede *Blockchain*, bem como para armazenar documentos, visto que esta rede apenas guarda dados”.

Nesse sentido, compreende-se que a *blockchain*, em vez de presença ameaçadora, configura aliada das serventias extrajudiciais, uma vez que auxilia no cumprimento de metas estabelecidas pela lei e na adequação dessas instituições à realidade tecnológica. Esse aprimoramento concedido pela tecnologia aos cartórios permite não só a redução de custos, mas a possibilidade de que a proteção de dados, medidas de controle de segurança e transparência, determinados pela Lei nº 13.709/2018, possam ser concretizados sem prejuízo da atividade desempenhada (PINHEIRO, 2023).

Em relação ao funcionamento da *blockchain*, Veiga e Ricieri (2020, p. 72) explicam duas diferentes modalidades o “DLT (*Distributed Ledger Technology*) aberto [...] permite que, desde que o usuário observe o consenso da rede ele poderá nela entrar e executar qualquer tarefa, bem como ter uma cópia de todas as informações nela contidas”; e a “fechada, privada ou ‘permissionária’, neste protocolo é possível controlar quem terá acesso à rede, bem como restringir as funções de cada usuário, ou seja, há como controlar a atribuição e abrangência do encargo de cada um”.

Além disso, os autores defendem a utilização da DLT nas serventias extrajudiciais, uma vez que por meio dela é possível “programar a *Blockchain* da maneira que for desejável, e, dentre outras programações, fazer com que, apenas usuários autorizados possam nela incluir informações” (VEIGA; RICIERI, 2020, p. 73). Ressalta-se, ainda, que o ideal seria que todos os cartórios compartilhassem a mesma rede de *Blockchain*, de forma a possibilitar o compartilhamento das informações entre serventias, o que contribuiria com a segurança e integridade dos dados empregados. “Essa garantia se dá em virtude de que mesmo se a informação em um dos pontos (uma das serventias) for perdida, todos os demais a possuirão, fazendo com que os dados sejam dificilmente perdidos” (VEIGA; RICIERI, 2020, p. 73).

A principal maneira como a *blockchain* tem sido adotada em cartórios envolve o registro de documentos e ativos, como propriedades, casamentos, nascimentos e óbitos. Isso é possível por meio da criação de registros digitais que são imutáveis e à prova de adulterações (LEITÃO; MACHADO, CIDRÃO, 2022). Quando um documento ou ativo é registrado na *blockchain*, ele recebe um selo de tempo, um código único e é vinculado a uma cadeia de blocos. Esse processo cria um histórico completo e verificável de todas as transações, o que reduz significativamente o risco de fraude ou erros.

Isto posto, o uso de certificados digitais e da tecnologia *blockchain* nos cartórios representa um avanço significativo na modernização e eficiência dos serviços extrajudiciais. A incorporação de certificados digitais proporciona autenticidade e segurança às transações, simplificando os processos burocráticos e reduzindo a necessidade de presença física, enquanto a tecnologia *blockchain*, por sua vez, oferece um registro imutável e transparente de documentos e ativos, minimizando riscos de fraudes e erros, ao mesmo tempo em que agiliza a validação de informações. Embora desafios de implementação e regulamentação possam surgir, é inegável que essas inovações estão pavimentando o caminho para um futuro mais eficiente e confiável no setor de serventias extrajudiciais, beneficiando tanto os profissionais envolvidos quanto o público em geral.

4.3 O SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI), O OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR) E A LEI 14.382/2022

O SREI foi instituído pela Lei nº 11.977/2009 e regulamentado pelo Provimento nº 47/2015 do CNJ, e consiste em iniciativa que busca modernizar e agilizar o processo de registro de imóveis no Brasil. Este sistema representa um avanço significativo em relação aos métodos tradicionais de registro, que muitas vezes envolvem papelada, deslocamentos físicos e longos prazos de espera (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2015).

Criado pelo artigo 37, da Lei nº 11.977/2009, que estabeleceu o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o SREI foi incluído como o sistema responsável por possibilitar o registro de imóveis eletrônicos. Todavia, sua implantação só foi possível em 2017, com a Lei nº 13.465, haja vista a ausência de informações suficientes à época que permitissem a instalação e o funcionamento concreto desse sistema.

Isso porque, apesar de instaurar sua previsão, a Lei nº 11.977/2009 tratou do SREI de forma genérica e vaga. Observa-se:

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico. Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento. Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico. Art. 39. Os atos registrares praticados a partir da vigência da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei. Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de

dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico. Art. 40. Serão definidos em regulamento os requisitos quanto a cópias de segurança de documentos e de livros escriturados de forma eletrônica. Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento. Art. 45. Regulamento disporá sobre as condições e as etapas mínimas, bem como sobre os prazos máximos, a serem cumpridos pelos serviços de registros públicos, com vistas na efetiva implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37 (BRASIL, 2009).

Desta feita, o referido diploma legal previu a responsabilidade de criação e implementação do SREI aos próprios registros públicos, em que os documentos eletrônicos deveriam atender aos requisitos da ICP. Além disso, o artigo 39 estabeleceu o prazo de cinco anos para implementação do sistema, que findaria em 2014, e os demais diplomas destacam que os atos registrais continuarão em consonância com a Lei de Registros Públicos, com alteração apenas no dispositivo de registro, em que a base de dados eletrônica substituirá o papel. Nesse sentido, Jacomino (2010, p. 25) explica como funcionará esse registro, uma vez que os atos serão “ordinariamente lavrados, em forma descritiva, nos livros de registro e, ato contínuo, seus dados essenciais serão transmigrados para os meios eletrônicos, em forma estruturada, constituindo-se, assim, um novo livro ‘lavrado eletronicamente’”.

Ademais, estabelece-se como competência do Poder Judiciário a regulamentação do SREI, sendo o CNJ o órgão responsável por tal função e para expedir “atos regulamentares para cumprir os ditames da Lei 11.977, de 2009 (artigos 37, 38 e 41)” (JACOMINO, 2010, p. 39).

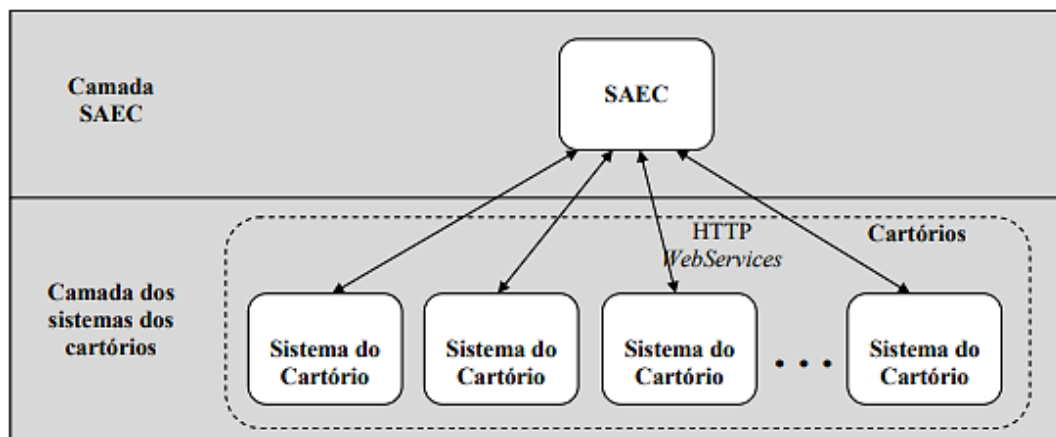
O projeto para o SREI surgiu diante da necessidade de modernizar os serviços registrais da Amazônia Legal, “com a utilização de processos exclusivamente eletrônicos, a ser utilizado pelos vários cartórios da região, visando garantir a segurança, padronização e confiabilidade o registro de imóveis” (CNJ, 2010, p. 01). Para tanto, foi realizada contratação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico (LSI-TEC) para elaborar o SREI, cujo projeto foi publicado ainda em 2012, com conceitos fundamentais, especificação da base de dados, dos componentes do sistema, dos serviços eletrônicos disponibilizados, bem como, a estrutura geral do livro eletrônico e a estratégia de implantação do SREI (LSI-TEC, 2012).

Uma das principais características do SREI é a sua natureza eletrônica, que permite o registro de imóveis de forma digital, eliminando a necessidade de documentos em papel e carimbos físicos, o que reduz significativamente a burocracia e os custos envolvidos no processo, tornando-o mais acessível para os cidadãos e empresas. Além disso, esse sistema promove a transparência e a segurança nas transações imobiliárias, uma vez que os registros eletrônicos são armazenados em servidores seguros e protegidos por criptografia, o que torna

os dados à prova de adulterações e mais resistentes a fraudes. Outro ponto importante é a interoperabilidade do SREI com outros sistemas, como o Sistema de Informações de Registro de Imóveis (SIRI), que permite a troca de informações entre diferentes cartórios e órgãos relacionados ao registro de imóveis.

Como componentes do SREI, o projeto elaborado pelo LSI-TEC previu sua estrutura distribuída em duas camadas, conforme especificado pela Figura 1, a de Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) e a dos sistemas do cartório (LSI-TEC, 2012). O SAEC se apresentaria como “ponto único de contato para solicitação de serviços na forma eletrônica para qualquer cartório do Brasil”, atendendo usuário em plataforma online com “troca de informações com entidades externas” e consolidação de “dados estatísticos sobre dados e operações do cartório” (LSI-TEC, 2012, p. 18). Já o sistema do cartório corresponderia “ao sistema existente em cada cartório de registro de imóveis” cuja responsabilidade se consubstanciaria em “automatizar as atividades internas dos cartórios, manter o registro eletrônico imobiliário, auxiliar no atendimento de solicitações de usuários presenciais, realizar o atendimento de solicitações eletrônicas encaminhadas através do SAEC e interagir com outras entidades” (LSI-TEC, 2012, p. 18).

Figura 1 - Visão geral das camadas do software do SREI



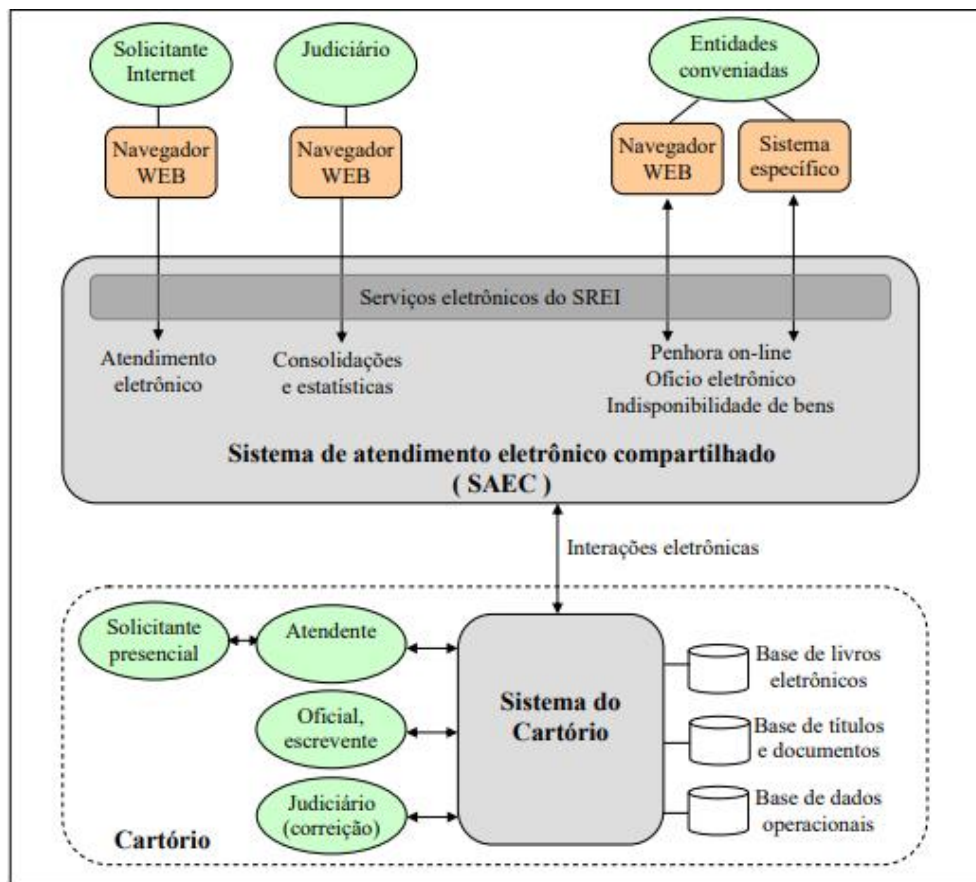
Fonte: LSI-TEC (2012).

Ademais, o Projeto do SREI disponibiliza duas alternativas em relação ao sistema de cartório a ser implantado, podendo ser totalmente local “voltada aos cartórios com condições de implantar e manter uma infraestrutura adequada de segurança, energia e comunicação, além de pessoal capacitado para operação diária do sistema”, ou hospedado em um provedor para aqueles “cartórios que desejam utilizar uma infraestrutura externa, seja por razões de ordem

econômica ou por razões de ordem de infraestrutura, por não possuir localmente ao cartório infraestrutura adequada” (LSI-TEC, 2012, p. 19).

No que diz respeito ainda à estrutura, o SREI também seria composto por uma base de dados eletrônica, organizada em três bases: de livros eletrônicos, de títulos e documentos e de dados operacionais, os quais seriam ligados ao sistema do cartório, conforme expressa a Figura 2 (LSI-TEC, 2012, p. 19).

Figura 2 - Visão geral das interações com o SREI



Fonte: LSI-TEC (2012).

A partir das interações indicadas na Figura 2, o SREI disponibiliza aos usuários consulta de informações públicas; possibilidade de solicitar pedidos de informação, certidão, exames, cálculo e registros a serem protocolados e processados pelo cartório; acompanhamento do pedido; cancelamento ou regularização da solicitação; e obtenção do produto do pedido (LSI-TEC, 2012)

Com a entrega do projeto e a sistematização da documentação técnica, o CNJ (2014) publicou a Recomendação nº 14/2014, definindo o SREI como padrão e prescrevendo esse

sistema para todas as corregedorias do Brasil. Isto posto, o projeto transcendeu os limites da Amazônia Legal e passou a abranger todo o sistema registral brasileiro.

Art. 1º Recomendar às Corregedorias Gerais da Justiça que na regulamentação ou na autorização de adoção de sistema de registro eletrônico por responsável por delegação de Registro de Imóveis, inclusive quando prestados com uso de centrais eletrônicas, sejam adotados os parâmetros e requisitos constantes do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro de Imóveis Eletrônico – SREI elaborado pela Associação do Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos – LSI-TEC em cumprimento ao contrato CNJ nº 01/2011 (CNJ, 2014, p. 01).

Para concretizar em âmbito nacional, as diretrizes traçadas pelo plano técnico elaborado pelo LSI-TEC, o CNJ inspirou a criação de um Operador Nacional do Registro de Imóveis Eletrônico (ONR), inaugurado e regulamentado pela Lei nº 13.465/2017, conforme previsto no artigo 76 do retromencionado diploma: “O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)” (BRASIL, 2017). Conforme aduz Tavares (2018, p. 2), esse diploma legal tem objetivos que ultrapassam o “interesse geral de universalização do acesso aos dados pela vida da rede mundial de computadores”, na medida em que a pretensão com a criação de um novo modelo de registro imobiliário é propiciar “desenvolvimento econômico e social com o incremento de eficiência na segurança jurídica e disponibilidade de tudo que é constituído e realizado pela atividade de registros no país”.

Isto posto, criado para atender às demandas de um mundo cada vez mais conectado e tecnológico, o ONR desempenha um papel fundamental na coordenação e na implementação de processos padronizados e eficientes no registro de propriedades, e representa um marco no cenário da modernização e digitalização do sistema de registros de imóveis no Brasil. Seu objetivo consiste na interoperabilidade entre os diversos cartórios de registro de imóveis, garantindo que as informações estejam acessíveis de forma consistente em todo o país, cuja padronização é essencial para facilitar a transparência e a eficiência das transações imobiliárias, contribuindo para a redução de erros e fraudes.

Identifica-se, portanto, uma correspondência da eletrônica dos sistemas de cartório com os dispositivos constitucionais que promovem a eficiência, a celeridade e a transparência no funcionamento dos serviços públicos, bem como a proteção dos direitos dos cidadãos. Nesse sentido, a digitalização dos processos e registros de imóveis tende a tornar o serviço mais ágil, reduzindo a burocracia e os prazos, além de tornar os dados acessíveis de forma ampla, permitindo que os interessados e a sociedade em geral tenham acesso rápido e transparente às informações relacionadas a propriedades e registros imobiliários.

Além disso, a eficiência e redução de custos e prazo beneficia a livre iniciativa ao facilitar as transações imobiliárias e estimular investimentos no setor, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico e a acessibilidade a áreas menos desenvolvidas, em consonância com o artigo 170 da CF/88, que estabelece como princípios da ordem econômica a valorização do trabalho humano e a livre iniciativa, visando à garantia do desenvolvimento socioeconômico e a redução das desigualdades regionais e sociais, a fim de promover o bem estar social.

Assim, o ONR consiste em “resposta à exigência constitucional de um eficiente sistema registral” (TAVARES, 2018, p. 01). Todavia, o ONR se configura como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, sob fiscalização do poder público, em que o CNJ atua como Agende Regulador, com estatuto conduzido pelas diretrizes impostas no Provimento 89/2019 do CNJ, cuja finalidade é a de garantir a modernização dos procedimentos relacionados ao registro imobiliário (PEIXOTO, 2022).

A ONR possui, ainda, um Comitê de Normas Técnicas (CNT) cuja função consiste na elaboração de Instruções Técnicas de Normalização (ITN) a serem aplicadas ao SREI a fim de promover a segurança no funcionamento do sistema, bem como, “a interoperabilidade de dados e documentos e a longevidade de arquivos eletrônicos, [...] a adaptação eletrônica dos requisitos jurídico-formais implicados nos serviços, visando garantir a autenticidade e segurança das operações realizadas com documentos informáticos” (CNJ, 2023, p. 3).

Sob essas diretrizes, o CNJ lançou a plataforma do SAEC em 21 de setembro de 2021, tendo sido finalizada em agosto de 2023, a integração de 3621 cartórios do território nacional (CNJ, 2023). Esse serviço tem como domínio o site <https://registradores.onr.org.br>, em que o usuário devidamente cadastrado pode visualizar matrículas, obter certidões digitais e realizar pesquisas de bens. Além disso, a plataforma oferece os serviços de acompanhamento registral, usucapião extrajudicial, monitor registral, certidão negativa, validação de certidões e de regularização fundiária. Para o Poder Público, a plataforma do SAEC disponibiliza ainda as opções de realizar penhora online, indisponibilidade de bens e correção online, conforme a necessidade do Poder Judiciário, cujo acesso se dá por meio de certificado digital.

Em continuidade no esforço de modernizar os serviços cartoriais e de registros públicos no Brasil, a Medida Provisória nº 1.085 de 2021, posteriormente convertida na Lei nº 14.382/2022, estabeleceu regras e diretrizes para a digitalização e a interoperabilidade desses serviços, com o objetivo de torná-los mais eficientes, acessíveis e seguros. Para tanto, esse dispositivo previu a criação de uma base nacional de dados para registros públicos, que inclui informações de imóveis e seus proprietários.

Diante disso, o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp) foi idealizado para servir de plataforma desse esforço de modernização, sendo criado para permitir o acesso digital aos registros públicos e aos serviços cartoriais e projetado para funcionar como ferramenta integradora de diferentes sistemas de registro e cartórios, possibilitando a troca de informações de forma segura e eficiente, de interoperabilidade essencial para a implementação bem-sucedida do SREI e do ONR.

Além disso, o novel diploma legal possibilita que o usuário do sistema seja identificado nos Registros Públicos através de reconhecimento facial e leitura de sua biometria, reduz prazos para a expedição de certidões e para a realização de registros e averbações, atribuindo também ao registrador posição de destaque, de modo que:

O espírito da lei é para autorizar o Registrador a ter um papel mais ativo em prol de efetivação do registro. O novo §15º do artigo 176 da Lei Federal nº 6.015/1973 permite que o delegatário flexibilize elementos discordantes de especialidade objetiva (descrição do imóvel) e subjetiva (das partes) desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel. O §17º do mesmo artigo permite que o Oficial tome declarações ou possa orientar o interessado a apresentar documentos diretamente no balcão que permitam complementar o título, a fim de evitar que o ato volte para sua origem sem o devido registro (CHEZZI, 2022).

Os objetivos do SERP, conforme previstos na lei, são amplos e abrangentes, e englobam o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias de registros públicos por meio da internet, tornando mais acessível e ágil o acesso aos serviços, incluindo a recepção e envio de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações, tudo em formato eletrônico, sempre em busca de garantir a segurança da informação e a continuidade na prestação dos serviços.

Ademais, o SERP disponibiliza possibilidade de consulta que abrange informações como a indisponibilidade de bens, restrições, gravames, garantias reais, títulos protestados e outros dados relacionados a atos registrados ou averbados, bem como, índices e indicadores estatísticos relacionados aos registros públicos. Isso contribui para a transparência e a eficiência dos processos, o que proporciona maior transparência e agilidade na verificação de informações essenciais para transações imobiliárias e jurídicas.

A Lei nº 14.382/2022 também estabelece a dispensa de alguns documentos em relação ao registro ou averbação de bens imóveis, como a escritura de pacto antenupcial, simplificando procedimentos e reduzindo a burocracia. Além disso, a Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça desempenha um papel fundamental na regulamentação e

fiscalização do SERP, estabelecendo padrões tecnológicos, cronogramas de implementação e diretrizes para garantir sua eficácia.

Diante disso, a segurança da informação é uma prioridade do SERP, com a adesão de padrões tecnológicos rigorosos para garantir a integridade e a confidencialidade dos registros eletrônicos. Além disso, a certificação eletrônica da data e hora do protocolo dos títulos assegura a validade e a ordem de prioridade das garantias sobre bens móveis e imóveis registrados. E para isso, a lei prevê também a verificação da identidade dos usuários por meio do acesso a bases de dados de identificação civil, respeitando as normas de proteção de dados pessoais, como a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Em relação à gestão financeira, a criação do Fundo para a Implementação e Custeio do SERP (FICS) visa financiar a operação e o desenvolvimento do sistema, com os oficiais dos registros públicos contribuindo de acordo com as cotas estabelecidas pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Isto posto, o SREI, o Operador ONR e a Lei nº 14.382/2022 representam marcos significativos na modernização e na eficiência dos serviços cartoriais e de registros públicos no Brasil. O SREI, ao permitir o registro eletrônico de imóveis, simplificando processos e eliminando a burocracia, proporciona agilidade e acessibilidade aos cidadãos e ao mercado imobiliário. O ONR desempenha um papel central na coordenação e na integração desses esforços, promovendo a interoperabilidade e a segurança dos registros eletrônicos. A Lei nº 14.382/2022, por sua vez, estabelece diretrizes cruciais para a implementação desses sistemas, garantindo padrões tecnológicos rigorosos, proteção de dados e acesso remoto aos serviços. No conjunto, essas iniciativas estão alinhadas com a busca por uma administração pública mais eficaz, transparente e moderna, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico do país e aprimorando a experiência dos cidadãos no que se refere aos registros públicos e imobiliários.

4.4 OS REFLEXOS E IMPACTOS DA TECNOLOGIA NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

As plataformas dos cartórios virtuais representam uma evolução significativa no acesso aos serviços oferecidos pelos diversos tipos de cartórios no Brasil, tornando os procedimentos mais acessíveis, eficientes e convenientes para os cidadãos.

Nos cartórios de Tabelionato de Notas, a plataforma E-notariado possibilita a lavratura de escrituras e procurações públicas por videoconferência, a solicitação da Autorização Eletrônica de Viagem (AEV) de crianças e adolescentes, a emissão da certidão de existência ou

inexistência de testamento e a assinatura da Autorização de Transferência de Veículos Digital. Além disso, a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC) tem como finalidade coordenar informações acerca da existência de testamentos, procurações e escrituras públicas, assim como, atuar contra a corrupção, a lavagem de dinheiro e o financiamento ao terrorismo, ao mesmo tempo que possibilita o acesso do Poder Judiciário a sua base de dados.

No Cartório de Registro de Imóveis, serviços como o protocolo de requerimentos de registro e averbação, o acompanhamento registral, a emissão de certidões eletrônicas, a validação de certidões e buscas estão disponíveis por meio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado. Por sua vez, os Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais oferecem serviços como a emissão de 2ª via da certidão de nascimento, casamento e óbito, bem como buscas, através da plataforma Registro Civil.

A plataforma de registro civil e a Central Nacional de Informações do Registro Civil (CRC Nacional) são duas iniciativas que desempenham papéis significativos na modernização e aprimoramento dos serviços de registro civil no Brasil, ambas derivadas do Provimento nº 46 do CNJ. Enquanto a plataforma de registro civil é uma ferramenta que visa atender diretamente aos cidadãos, proporcionando-lhes maior facilidade no acesso aos serviços relacionados ao registro civil de pessoas naturais, a CRC Nacional é uma iniciativa de escopo nacional cuja missão é integrar todos os cartórios de registro civil do país em uma única base de dados centralizada, implicando na padronização de informações e na garantia de que todos os registros civis, como nascimentos, casamentos e óbitos, sejam realizados de forma consistente e segura. Além disso, a CRC Nacional possibilita a troca de informações entre cartórios e órgãos públicos, facilitando o acesso a dados vitais para a cidadania e para a gestão governamental.

A relação entre essas duas iniciativas reside na possibilidade de a plataforma de registro civil se beneficiar da estrutura da CRC Nacional. Quando as informações nos cartórios estão integradas por meio da CRC Nacional, a plataforma de registro civil pode acessar dados padronizados e atualizados com maior facilidade, tornando os serviços oferecidos pela plataforma ainda mais confiáveis e eficientes, uma vez que ela pode se basear em informações consistentes e precisas.

Já no Cartório de Protesto, a plataforma CENPROT disponibiliza serviços como consulta online gratuita, pedido de protesto, certidão de Protesto Digital, cancelamento de protesto, emissão da carta de anuência eletrônica e pedido de protesto. E no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas, o site Central RDPIJ-Brasil oferece serviços virtuais, incluindo registro de documentos e arquivos digitais, pedidos de certidão, notificações extrajudiciais e consulta à validade de registros e certidões.

A incorporação da tecnologia nas serventias extrajudiciais tem gerado profundas transformações com reflexos e impactos consideráveis nos âmbitos constitucional, econômico e social. Em termos constitucionais, a tecnologia promove o acesso à justiça de forma mais ágil e eficiente, alinhando-se ao princípio fundamental estabelecido na CF/88, enquanto promove a desburocratização de procedimentos, tornando os serviços mais acessíveis aos cidadãos e garantindo maior eficiência na administração pública.

Bertocini, Nascimento e Tavares (2021, p. 418) defendem a consonância da adesão de tecnologias ao sistema registral brasileiro com a CF/88, diante dos diversos dispositivos constitucionais que consagram “o desenvolvimento nacional e incentivo às novas tecnologias como norteadores das políticas públicas brasileiras, iniciando pelo inciso II, do artigo 3º [...], que traz justamente a garantia do desenvolvimento nacional como objetivo fundamental da República”, e por isso, consideram tais mudanças como fomentadora de vantagens para a atividade notarial no país. Cita-se, ainda, o artigo 18 da CF/88 que determina que “o Estado promoverá e incentivará o desenvolvimento científico, a pesquisa, a capacitação científica e tecnológica e a inovação” (BRASIL, 1988).

Entretanto, Tavares (2018, p. 13) não obstante reconheça o louvor na adesão de tecnologias pelo serviço registral e no esforço em aprimorar o registro público do país, aduz que “o uso da tecnologia não conduz automaticamente a um Direito mais aperfeiçoado (à Constituição, aos interesses da sociedade ou mesmo aos direitos fundamentais), nem tampouco conduz a uma aplicação aprimorada ou efetividade alargada do Direito em vigor”.

Do ponto de vista econômico, a incorporação da tecnologia traz eficiência e redução de custos para as serventias extrajudiciais, uma vez que processos manuais são substituídos por sistemas automatizados, resultando em economia de recursos, como tempo e dinheiro, tanto para as serventias quanto para os usuários. Além disso, a digitalização dos registros facilita o ambiente de negócios, tornando-o mais atrativo para investimentos imobiliários e estimulando a atividade econômica.

Contudo, Leitão, Machado e Cidrão (2022, p. 216) consideram essa perspectiva superestimada, na medida em que apesar dos benefícios prometidos, deve-se considerar também os desafios resultantes da adoção dessa tecnologia “a exemplo do controle de identidade diante de um número enorme de usuários, os obstáculos à responsabilização civil e criminal dos mineradores, [...], a impossibilidade de realizar a qualificação registral e o rompimento de valores culturais”.

Em contrapartida, Bertocini, Nascimento e Tavares (2021, p. 418) celebram a inovação tecnológica no setor registral, e consideram a *Blockchain* como “uma rede dotada de um

altíssimo grau de transparência, publicidade, integridade e inviolabilidade, sendo praticamente impossível a alteração de qualquer transação ali registrada”.

No mesmo sentido, Veiga e Ricieri (2020) defendem que a *Blockchain* pode ser utilizada como uma ferramenta tecnológica capaz de solucionar o problema da burocracia acerca das serventias extrajudiciais no Brasil, pois a referida tecnologia aplicada tem o potencial para criar um registro público descentralizado e seguro, que permita a realização de transações de forma mais rápida e eficiente, com a redução de intermediários e aumentando a transparência e a confiança nas transações realizadas.

No contexto social, a tecnologia promove a inclusão ao simplificar o acesso a serviços públicos, independentemente da localização geográfica. Isso é especialmente relevante em um país vasto como o Brasil, onde a tecnologia pode alcançar áreas remotas, beneficiando comunidades que antes tinham dificuldades de acesso aos serviços extrajudiciais. Ademais, a redução da burocracia e a aceleração dos processos tornam a vida dos cidadãos mais prática e desburocratizada, facilitando a resolução de questões relacionadas a imóveis, casamentos, heranças e outros atos de registro essenciais.

Assim, a adesão da tecnologia pelo poder público e pelas serventias extrajudiciais é um passo essencial para a modernização e aprimoramento dos serviços oferecidos à sociedade. No entanto, é crucial considerar a estrutura social e o acesso à tecnologia pelas camadas mais desprovidas da população ao implementar essas mudanças.

Isto posto, é importante reconhecer que nem todos têm igualdade de acesso à tecnologia. Muitas pessoas, especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade econômica, podem não ter acesso a dispositivos como computadores ou smartphones, ou acesso limitado à internet. Em relação a isso, Leitão, Machado e Cidrão (2022, p. 215) afirma que “a implementação da *blockchain* sem nenhum tipo de preocupação com a estrutura social pode ampliar o gargalo de desigualdade que separa as classes”, uma vez que “a vulnerabilidade tecnológica pode distanciar ainda mais o acesso à justiça por meio dos cartórios”.

Portanto, ao adotar tecnologias no setor público e nas serventias extrajudiciais, é fundamental considerar estratégias para garantir que todos os cidadãos tenham acesso igualitário aos serviços digitais. Conforme Leitão, Machado e Cidrão (2022, p. 216), “o advento do ciberespaço e a imposição de uso de tecnologias disruptivas inflamam ainda mais as desigualdades, se não é feita uma análise fática social e criteriosa”. Dessa forma, os esforços para inclusão digital podem envolver a criação de pontos de acesso público à internet, o desenvolvimento de aplicativos e sistemas acessíveis em dispositivos móveis, e a promoção da alfabetização digital.

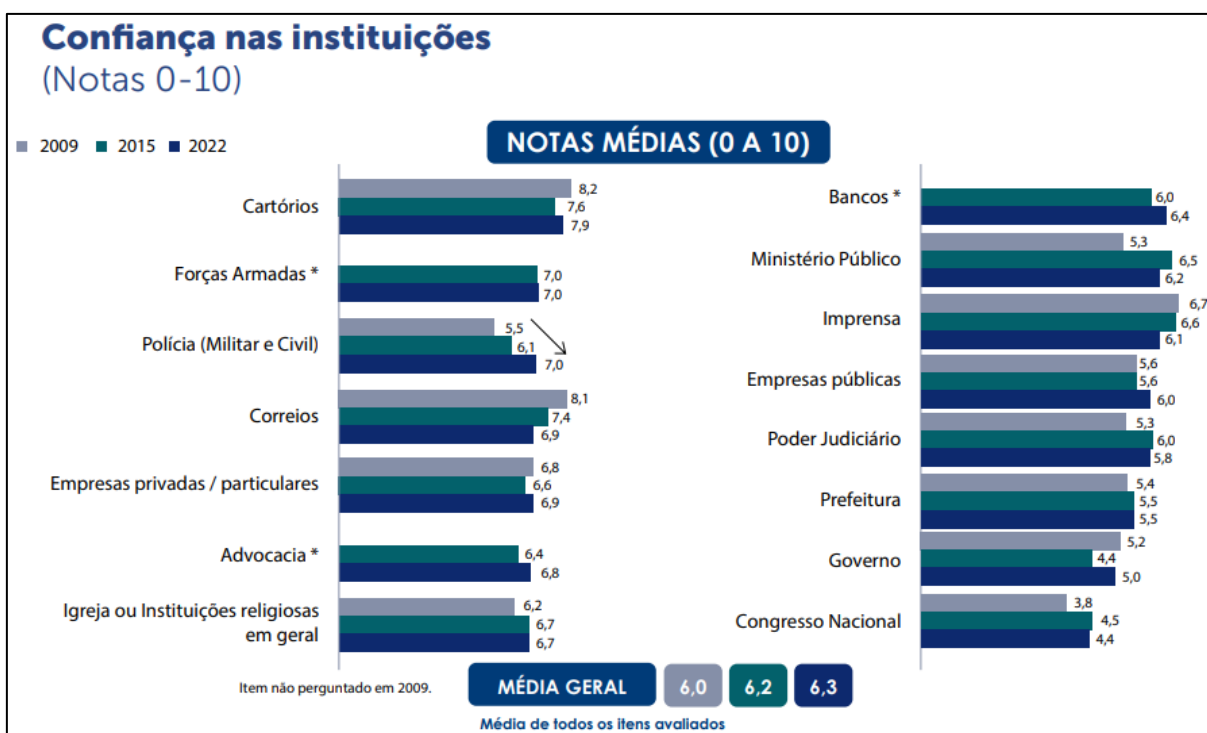
É necessário ainda que haja esforços conjuntos do governo federal e estadual para auxiliar a superação de desafios no fornecimento dos serviços notariais, direcionados principalmente para os municípios mais isolados “onde a população é carente e o acesso à internet é precário” (LEITÃO; MACHADO; CIDRÃO, 2022, p. 216). Além disso, a implementação de medidas de inclusão digital deve ser acompanhada de esforços para capacitar as camadas mais desprovidas da população, oferecendo treinamento, guias em mídias acessíveis e educação sobre como usar as ferramentas tecnológicas de forma eficaz.

A atividade eletrônica nos cartórios no Brasil começou a ser implementada gradualmente a partir da década de 1990 com a Lei dos Cartórios (Lei nº 8.935/1994) que apesar de não ter mencionado especificamente a informatização, criou base legal para a modernização dos cartórios. A informatização e a adoção de sistemas eletrônicos nos cartórios foram passos importantes para modernizar e agilizar os serviços oferecidos por essas instituições. No entanto, é importante notar que o processo de informatização e automação pode ter variado em velocidade e abrangência em diferentes estados e municípios do Brasil, uma vez que a gestão cartorial é descentralizada.

Nesse sentido, a informatização dos cartórios envolveu a transição de processos manuais e baseados em papel para sistemas informatizados, o que permitiu o armazenamento digital de registros e a automação de muitas tarefas administrativas. Com o avanço da tecnologia e a evolução das leis relacionadas à utilização de meios eletrônicos para registros e transações, os cartórios continuaram a adotar sistemas eletrônicos mais avançados, o que incluiu a implantação de certificação digital e a criação de portais eletrônicos para facilitar a solicitação e a obtenção de certidões e outros documentos, como o lançamento da plataforma do SAEC em setembro de 2021.

Diante disso, analisa-se as consequências e os impactos no serviço prestado. Em 2022, o Instituto Datafolha realizou uma pesquisa com 944 entrevistas nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba e Brasília para obter dados acerca dos cartórios brasileiros. No quesito de confiança nas instituições (Figura 3), os cartórios obtiveram a o primeiro lugar, recebendo nota 7.9 em comparação com a nota 7.6 atribuída em 2015 (ANOREG/BR, 2022).

Figura 3 - Gráfico acerca da confiança nas instituições em 2009, 2015 e 2022



Fonte: ANOREG/BR (2022).

Da mesma forma, quando avaliado a qualidade do serviço prestado, concluiu-se pela aprovação dos cartórios pela maioria dos candidatos, em comparação com os outros órgãos, havendo apenas redução do índice de 77% para 76% de aprovação de 2015 para 2022 (ANOREG/BR, 2022). Consta-se, portanto, considerando o percentual de 76% dos pesquisados considerarem as serventias extrajudiciais como as instituições mais confiáveis no Brasil, que a evolução na modernização, informatização e eletrônica dos atos registraes não prejudicou a segurança, inviolabilidade e fé pública dos cartórios.

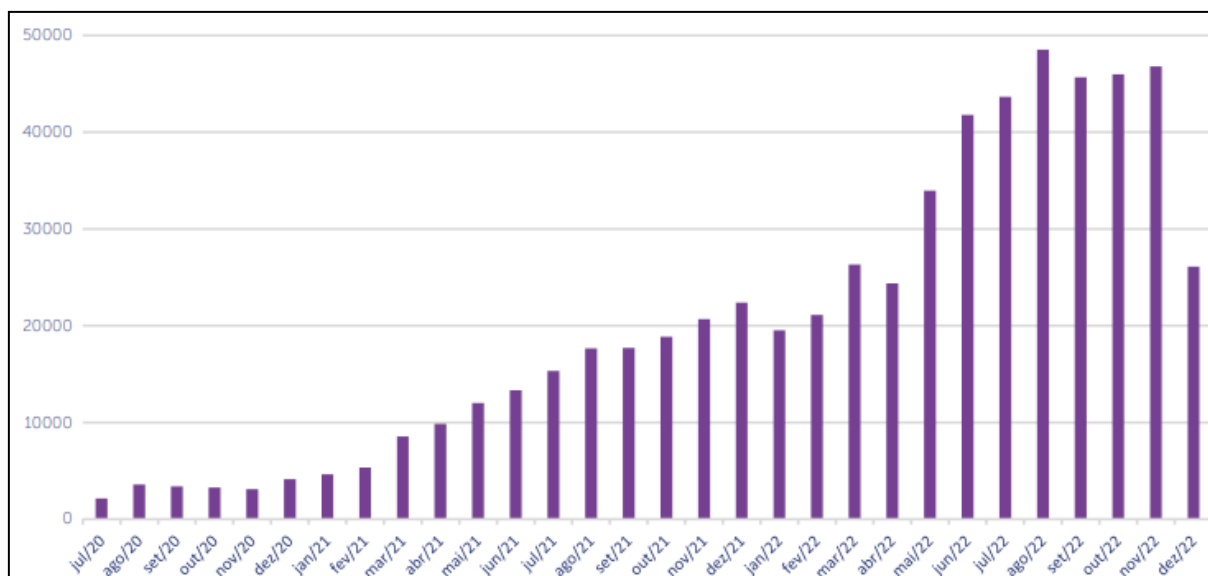
Tal postulação é corroborada pela avaliação da opinião pública acerca das transações e informatização, em que 54% dos brasileiros consideraram as transações como totalmente seguras e 92% dos usuários afirmaram que houve melhoria na informatização dos serviços notariais e registraes (ANOREG/BR, 2022).

Além disso, tomando como base os dados coletados pelo CRC Nacional, verificou-se que as 444.088 certidões em papel emitidas foram superadas em número pela emissão de certidões eletrônicas, que totalizaram 1.216.315 expedidas pela plataforma online da CRC Nacional (ANOREG/BR, 2022). Em relação às consultas realizadas pelo poder Judiciário, esse sistema virtual possibilitou a solicitação de 1.007.990 certidões de nascimento, casamento e de óbito por magistrados brasileiros (ANOREG/BR, 2022).

Quanto a aplicação da CENSEC, foram contabilizados 44.267 usuários, dentre tabeliães, prepostos e autoridades do Poder Judiciário, cujo crescimento de perfis cresce em média oito mil novos usuários por ano (ANOREG/BR, 2022). A referida plataforma conta com 52.9 mil tabeliães e prepostos e possui seis módulos de serviço: a Central de Escrituras e Procuções (CEP) com informações sobre escrituras e procuções, contendo 66,1 milhões de atos cadastrados e 1,4 milhão de consultas realizadas até novembro de 2022; o Registro Central de Testamentos Online (RCTO) com informações sobre mais de 352,3 mil testamentos e mais de 1,3 milhão de buscas realizadas acerca desses apontamentos; a Central Notarial de Sinal Público (CNSIP) que disponibiliza mais de 56,4 mil fichas de assinaturas de tabeliães e escreventes; a Central de Escrituras de Separações, Divórcios e Inventários (CESDI) com informações de 2,4 milhões de escrituras acerca dos atos supracitados que podem ser consultados sem custos por interessados a partir de dados pessoais; a Central de Testamento Vital (DAV) com registro de 6,8 mil Diretivas Antecipadas de Vontade lavradas nos Cartórios de Notas brasileiros; e a Central de Mediação e Conciliação que fornece serviço de consulta gratuita acerca desses atos de resolução de conflitos extrajudicial (ANOREG/BR, 2022).

Em relação à plataforma do E-Notariado, regulamentada pelo Provimento nº 100/2020 do CNJ, que passou a funcionar a partir de julho de 2020, foram registrados até o ano de 2022, 542 mil atos notariais, dentre 421,6 mil escrituras e 120,3 mil procuções a partir de videoconferências entre requerente e tabelião (ANOREG/BR, 2022). Ademais, o sistema também emite gratuitamente certificados digitais, por meio de cartórios que estão cadastrados no E-Notariais, cujos registros estão apontados na Figura 4 (ANOREG/BR, 2022).

Figura 4 - Número de Certificados Digitais emitidos por mês entre Julho/2020 a Dezembro de 2022



Fonte: ANOREG/BR (2022).

As 3,5 mil autoridades notariais registradas na plataforma do E-Notariado emitiram 604,5 mil certificados notarizados pela plataforma online entre julho de 2020 até dezembro de 2022 (ANOREG/BR, 2022). A partir da análise da Figura 4, constata-se que houve uma adesão crescente do serviço com o passar dos anos, havendo variação de emissão de certificados por mês, mas restando hialino a evolução da quantidade de certificados digitais gerados, com constante superação dos números registrado no ano anterior por dezenas de milhar.

No e-notariado foram registrados também 14,6 mil reconhecimentos de firma por autenticidade em 363 dos cartórios registrados para tal atividade e 3.810 AEVs emitidas pelos 776 cartórios habilitados virtualmente, desde 2021 (ANOREG/BR, 2022).

A partir do Provimento nº 48 do CNJ, foi lançada a Plataforma do RTDPJBrasil em dezembro de 2019, com a finalidade de otimizar o atendimento aos usuários, promover celeridade na formação de empresas e modernizar os serviços disponibilizados. Diante disso, foram registrados entre 15/12/2019 e 30/11/2021 131.742 mil usuários cadastrados, dentre pessoas físicas e jurídicas, 1.947.335 acessos a plataforma e 320.847 solicitações aos 2.765 cartórios integrados (ANOREG/BR, 2022).

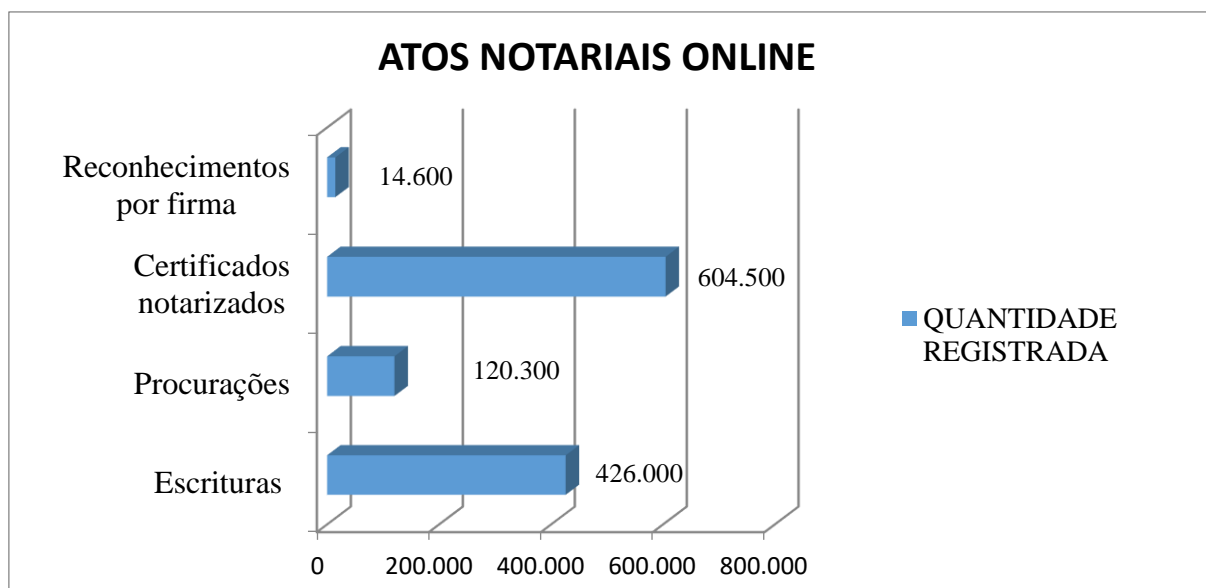
No que diz respeito ao tabelionato de protesto, o CENPROT foi desenvolvido a partir do Provimento nº 87/2019 do CNJ, e desde janeiro de 2019 a novembro de 2022 serviu como plataforma para 130.588.816 pesquisas, 291.163 solicitações de certidões, e 631.728 cancelamentos eletrônicos (ANOREG/BR, 2022). Já a Consulta Nacional de Protestos (CNP) além de website, possui aplicativo para celular para verificar a existência de protesto em relação

a CPF ou CNPJ, sem custas, em que já foram realizadas 50.084.181 pesquisas (ANOREG/BR, 2022).

Para o Registro de Imóveis, a ONR “é responsável por implementar e operar , em âmbito nacional, o Protocolo Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), na forma do artigo 76 da Lei 13.465/2017, mediante integração das unidades registras brasileiras” (ANOREG/BR, 2022, p. 139). Lançado em setembro de 2021, a plataforma registrou 11.073.541 solicitações em 30 dias, 3.515.494 matrículas online, 4.413.955 certidões digitais, 1.885.614 pesquisas de bens e 539.050 e-protocolos (ANOREG/BR, 2022).

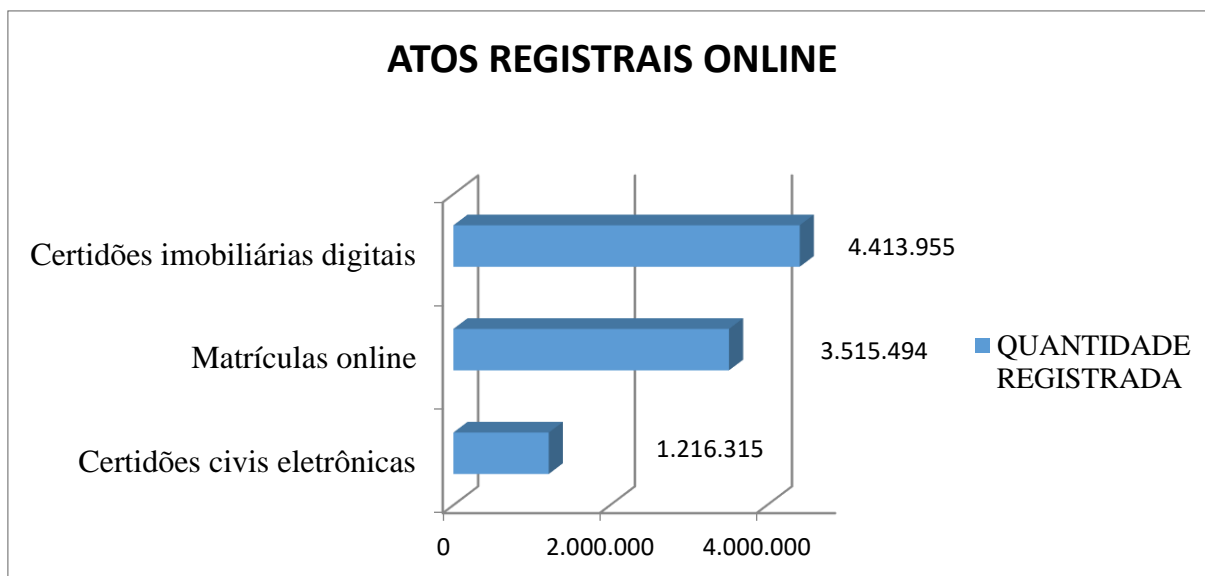
Os dados apresentados revelam uma tendência marcante na realização de atos cartorários no contexto atual, onde a digitalização, tecnologia e informatização desempenham papel central. A análise destes números indica que os atos registrais estão sendo realizados de maneira virtual em uma quantidade significativamente maior do que os atos notariais, e também que ambos os tipos de atos estão se adaptando à era digital.

Gráfico 1 - Quantidade de atos notariais online registrados no período de 2019-2022



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Gráfico 2 - Quantidade de atos registrai online registrados no período de 2015-2022



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Primeiramente, observa-se que os atos notariais realizados de maneira virtual incluem escrituras, procurações, certificados notariados e reconhecimentos por firma, totalizando cerca de 1.165.400 registros. É importante ressaltar que, apesar de serem tradicionalmente processados de maneira presencial, uma parte substancial desses atos notariais, especificamente os certificados notariados, está sendo realizada de forma virtual.

Por outro lado, os atos registrai, que englobam certidões civis eletrônicas, matrículas online e certidões imobiliárias digitais, somam mais de 8.145.000 registros. Esses serviços estão sendo predominantemente realizados de forma online, refletindo a crescente adoção de tecnologias digitais nos serviços cartorários.

A predominância dos atos registrai em relação aos atos notariais em termos de quantidade é notável e sugere uma mudança significativa na forma como os serviços cartorários estão sendo prestados. A digitalização e a disponibilidade de plataformas virtuais tornaram possível que um grande volume de registros seja realizado com eficiência e conveniência, muitas vezes sem a necessidade de presença física nas instalações dos cartórios. Ademais, essa primazia dos atos registrai sobre os notariais na esfera online também está relacionada ao fato de que os atos registrai começaram a migrar para plataformas virtuais mais cedo, em 2015, enquanto o início da realização dos atos notariais online só ocorreu em 2019. Essa diferença temporal tem implicações significativas na quantidade acumulada de atos realizados digitalmente.

Essa transição para atos cartorários online é uma resposta tanto às necessidades dos cidadãos quanto às mudanças nas práticas profissionais dos notários e registradores, cuja

transformação foi acelerada pela pandemia da Covid-19, destacando a importância da continuidade dos serviços cartorários, mesmo em condições de distanciamento social.

Desta feita, constata-se que a digitalização e a automação dos processos cartorários têm não apenas simplificado e agilizado os serviços, mas também promovido maior acessibilidade, transparência e segurança para os cidadãos. Nesse sentido, a quantidade dos atos registrares e notariais realizados de maneira online ilustra a rápida adaptação e aceitação dessas mudanças.

5 CONCLUSÃO

Considerando que, após a promulgação da Constituição Brasileira de 1988, o princípio da dignidade da pessoa humana, dentro do processo do Constitucionalismo Contemporâneo, passou a ser o princípio matriz de todo o ordenamento jurídico pátrio e que o princípio constitucional da solidariedade é o instrumento concretizador desta dignidade humana, em um contexto de determinação das intersecções jurídicas entre o público e o privado, o Registro de Imóveis aparece como instrumento garantidor e efetivador desta dignidade, num momento em que as novas tecnologias vêm implementar um maior número de mecanismos a fim de facilitar a utilização deste serviço público delegado.

Ademais, as novas ferramentas tecnológicas permitirão um maior alcance, determinando uma maior qualidade de vida das pessoas em razão do acesso facilitado dos usuários aos serviços registrais imobiliários com uma maior amplitude, maior rapidez e um menor custo.

Em resposta ao problema proposto chegou-se à conclusão de que a tecnologia vem para somar em termos de dignidade, implicando na conferência de direitos fundamentais, notadamente o direito à propriedade e à moradia, os quais são fundamentais no que tange ao bem-estar, segurança e qualidade de vida dos indivíduos. A propriedade, ao proporcionar segurança e estabilidade econômica, desempenha um papel central na prosperidade de um indivíduo, além de configurar um pilar do desenvolvimento econômico, incentivando investimentos e contribuindo para a criação de riqueza.

Por outro lado, o direito a uma moradia adequada é vital para assegurar uma existência digna, transcendendo a mera ideia de um abrigo, mas invocando espaço que provê segurança, conforto e privacidade, elementos inerentes à qualidade de vida, cujo acesso adequado é crucial para a saúde, o bem-estar e a integridade de famílias e indivíduos, sendo uma pedra angular para a dignidade humana.

Neste contexto, os cartórios de registro de imóveis atuam diretamente na proteção e formalização desses direitos, ao desempenharem a função de preservar a segurança jurídica das transações imobiliárias, assegurando que os contratos e transações relacionados à propriedade e à moradia sejam conduzidos em estrita conformidade com a legislação vigente, com escopo de proteger os direitos das partes envolvidas.

A função social desempenhada pelos cartórios de registro de imóveis também é de extrema importância, vinculando-se diretamente à promoção do acesso à moradia adequada e

ao uso responsável da propriedade. Isso reflete o compromisso dos cartórios em direcionar os direitos de propriedade e moradia em prol do bem comum e da equidade social, alinhando-se com a ideia de que esses direitos não devem servir unicamente aos interesses individuais, mas também à coletividade.

A relação intrínseca entre a função social dos cartórios de registro de imóveis e o processo de regularização fundiária se revela de significativa relevância para a preservação da dignidade humana e a consolidação da justiça social. A regularização fundiária representa um procedimento pelo qual propriedades informais ou irregulares são legalizadas e formalizadas, adquirindo o status de propriedades legais e registradas em estrita conformidade com as normas legais vigentes.

Os cartórios de registro de imóveis, desempenhando seu papel de instituições encarregadas da formalização e legalização de propriedades, são protagonistas nesse processo, uma vez que, ao promover a segurança jurídica e garantir a proteção dos direitos de propriedade, asseguram que as propriedades informais sejam regularizadas e registradas conforme os preceitos legais estabelecidos. Isso se traduz em um suporte jurídico indispensável para a titulação e a aquisição de direitos de propriedade que gozam do devido reconhecimento legal.

A segurança jurídica, um pilar fundamental da atuação dos cartórios, é amplamente fomentada por meio da regularização fundiária, na medida em que essa iniciativa visa conferir estabilidade às propriedades informais e proporcionar-lhes o status de propriedades legais e registradas, evitando incertezas jurídicas e contribuindo para a prevenção de conflitos decorrentes de litígios relativos à propriedade.

Simultaneamente, a proteção dos direitos de propriedade é um elemento intrínseco a essa relação. A atuação dos cartórios na regularização fundiária tem como resultado a salvaguarda dos direitos de propriedade, conferindo-lhes proteção jurídica e assegurando que os proprietários possuam títulos de propriedade válidos e devidamente reconhecidos perante a lei.

A relação entre os cartórios e a regularização fundiária se estende ainda à promoção da função social da propriedade. Este princípio preconiza que a propriedade, em seu exercício, deve atender aos interesses coletivos e não prejudicar a comunidade. Neste sentido, a regularização fundiária, acompanhada pela atuação dos cartórios, garante que as propriedades regularizadas estejam em conformidade com a função social, contribuindo para a equidade social e a justiça.

Outro aspecto relevante é a contribuição para o acesso à moradia adequada. A formalização de propriedades, possibilitada pela regularização fundiária, simplifica a aquisição

de moradias dignas e seguras, e representa instrumento de promoção de qualidade de vida, bem como no fomento do direito à moradia adequada.

Ademais, a relação em foco não pode ser dissociada do desenvolvimento econômico e dos investimentos. A regularização de propriedades promovida pelos cartórios cria um ambiente propício para a realização de investimentos em propriedades e empreendimentos imobiliários, estimulando o crescimento econômico, em que a os registros de imóveis efetuados pelos cartórios são imprescindíveis para oferecer a base necessária para o financiamento de projetos imobiliários e a expansão de empreendimentos.

Portanto, a interconexão entre a função social desempenhada pelos cartórios de registro de imóveis e a regularização fundiária é de primordial importância para a promoção da dignidade humana, a garantia da segurança jurídica, a proteção dos direitos de propriedade, o acesso à moradia adequada, a promoção da função social da propriedade e o estímulo ao desenvolvimento econômico. Essa relação é fundamental para a construção de uma sociedade mais justa, onde todos os cidadãos possam desfrutar de propriedades e moradias dignas.

Nesse sentido, o princípio da solidariedade, um fundamento que permeia a ordem jurídica da Constituição Federal de 1988, também se relaciona à função social desempenhada pelos cartórios, à propriedade e à questão da regularização fundiária, na busca por uma sociedade mais justa e igualitária.

A Constituição Federal de 1988, estabelece a busca pela construção de uma sociedade livre, justa e solidária como um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, no artigo 3º, e no artigo 170, que versa sobre os princípios da ordem econômica, apontando a justiça social como diretriz.

Assim, sob a ótica da Constituição, a solidariedade implica que a sociedade brasileira e o Estado têm o dever de promover a igualdade e a justiça social, garantindo que os direitos fundamentais sejam efetivamente assegurados a todos os cidadãos, independentemente de suas condições econômicas, sociais ou culturais. Isso engloba o direito à propriedade e à moradia, direitos que estão intrinsecamente conectados às serventias extrajudiciais.

No contexto da função social dos cartórios, o princípio da solidariedade se manifesta através do compromisso de garantir que os serviços notariais e de registro estejam acessíveis a todos os cidadãos, independentemente de suas condições econômicas ou sociais. No que se refere à regularização fundiária, identifica-se a presença do princípio da solidariedade na promoção da justiça social, ao a garantir que famílias que historicamente ocuparam áreas sem regularização legal tenham a oportunidade de obter a titularidade de suas propriedades, permitindo o acesso a serviços públicos, infraestrutura e melhores condições de vida,

possibilitando a construção de uma sociedade mais solidária, na qual a igualdade de oportunidades e o acesso a direitos fundamentais são prioridades.

A dogmática jurídica relacionada ao direito notarial e registral no ordenamento jurídico brasileiro se referem ao conjunto de normas, princípios e instituições que regulamentam a atividade desempenhada pelos notários e registradores, bem como os serviços por eles prestados, visando conferir autenticidade, publicidade, segurança e eficácia aos atos e negócios jurídicos, especialmente no que concerne aos direitos reais sobre bens imóveis, além de outras áreas de atuação.

No cenário brasileiro, o sistema notarial e registral é estruturado de acordo com as disposições da Constituição Federal de 1988, e é regulamentado pela Lei nº 8.935/1994, a qual estabelece os fundamentos para a atividade notarial e registral no país.

As serventias extrajudiciais, compreendendo os serviços notariais e de registro, tem suas atividades devidamente alinhadas com o processo de desjudicialização de diversos procedimentos legais, proporcionando celeridade e acessibilidade a uma gama variada de trâmites, tais como a formalização de contratos, aquisições de imóveis, divórcios, inventários, entre outros, contribuindo para a descongestionamento do Poder Judiciário e facilitando o acesso à justiça, promovendo eficiência e rapidez na resolução de controvérsias.

Ademais, no que concerne à segurança dos atos jurídicos, os notários e registradores são encarregados de verificar a autenticidade e legalidade dos documentos apresentados, o que concorre para a prevenção de fraudes e assegura que os atos praticados sejam dotados de validade e eficácia. Alinhado a isso, a transparência e a publicidade dos registros efetuados nos cartórios garantem que as informações relativas a bens imóveis, por exemplo, estejam acessíveis ao público, fornecendo informações claras e seguras acerca da titularidade e dos ônus incidentes sobre esses bens.

Nesse cenário, o CNJ é responsável por regulamentar e fiscalizar as atividades dos cartórios, por meio de provimentos e resoluções, estabelecendo diretrizes nacionais para a padronização de procedimentos, a fiscalização e a transparência nos escritórios. Além das normas específicas, a atividade notarial e registral é regulada por diversos dispositivos de legislação complementar, como o Código Civil, o Código de Processo Civil e outras leis que tratam de assuntos correlatos.

Ademais, com o avanço da tecnologia, a legislação brasileira também tem se adaptado para regulamentar a informatização e a digitalização dos serviços notariais e registrais, permitindo a realização de atos à distância e a utilização de meios eletrônicos.

As inovações tecnológicas no âmbito das serventias extrajudiciais têm promovido a na modernização e aprimoramento desses serviços fundamentais para a sociedade. A incorporação de tecnologias e ferramentas digitais tem revolucionado a forma como os cartórios notariais e de registro operam, gerando benefícios substanciais tanto para os profissionais que atuam nessas áreas quanto para os cidadãos que deles necessitam.

A digitalização de documentos e a automação de processos simplificaram a gestão de registros e a elaboração de escrituras públicas, resultando na redução do consumo de papel, na agilização dos atos notariais e registrais e na otimização dos serviços cartorários. Além disso, a introdução de assinaturas digitais proporcionou um nível adicional de segurança e autenticidade aos documentos eletrônicos, desempenhando um papel relevante, sobretudo em transações online.

Quanto às plataformas online de agendamento e solicitação de serviços, houve simplificação do acesso dos cidadãos aos cartórios, permitindo a marcação de atendimentos e a realização de solicitações remotas. Isso resultou em uma desburocratização significativa e em uma maior acessibilidade aos serviços notariais e de registro. Somado a isso, cita-se a integração de sistemas e bancos de dados entre cartórios e órgãos públicos, que proporcionou maior consistência e acessibilidade das informações, aspectos cruciais para a realização de pesquisas de registros e para a garantia da segurança jurídica.

Ademais, tecnologias como o *blockchain* oferecem a promessa de uma rastreabilidade incontestável de registros e transações, garantindo a autenticidade e a integridade das informações, com particular relevância na prevenção de fraudes. A análise de grandes volumes de dados e a aplicação da inteligência artificial auxiliam os cartórios na identificação de tendências, na detecção de irregularidades potenciais e na melhoria dos processos internos.

A regulamentação de atos notariais à distância, incluindo videoconferências para a realização de procurações, representa uma inovação importante que amplia a acessibilidade aos serviços notariais, especialmente em áreas geograficamente remotas.

A implementação dessas tecnologias requer regulamentações sólidas e seguras para garantir a integridade e autenticidade dos atos notariais e registrais. Além disso, a formação contínua dos profissionais que atuam nos cartórios é crucial para a correta utilização das ferramentas tecnológicas e para a manutenção dos padrões éticos e legais. Isto posto, a evolução contínua da tecnologia nesse campo promete impactar positivamente a sociedade e o sistema jurídico, oferecendo maior eficiência e segurança na prestação desses serviços vitais.

Essas inovações tecnológicas no âmbito das serventias extrajudiciais foram principalmente relevantes na era da pandemia do Covid-19, pois se revelaram essenciais para

manter a continuidade e a acessibilidade dos serviços notariais e registrais em tempos de restrições e distanciamento social. A pandemia impôs desafios sem precedentes ao sistema de justiça, e a tecnologia emergiu como uma aliada fundamental para enfrentar esses desafios.

A digitalização de documentos e processos, que já estava em andamento antes da pandemia, tornou-se ainda mais vital. As assinaturas digitais, em particular, tornaram-se cruciais durante a pandemia, uma vez que possibilitaram a validação de documentos de forma remota, mantendo a segurança e a autenticidade das transações, possibilitando a realização de contratos, transações imobiliárias e outros atos jurídicos, mesmo quando o contato presencial não era viável.

As plataformas online de agendamento e solicitação de serviços também ganharam destaque durante os anos de pandemia, pois proporcionaram aos cidadãos a capacidade de solicitar serviços notariais e de registro sem sair de casa, o que não apenas minimizou o risco de exposição ao vírus, mas também tornou os serviços mais acessíveis, especialmente para pessoas que fazem parte dos grupos de risco.

A tecnologia *blockchain*, com sua natureza segura e descentralizada, contribuiu para a manutenção da integridade e autenticidade dos registros e transações, mesmo em um ambiente de maior incerteza. E, a regulamentação de atos notariais à distância permitiu que as pessoas executassem atos jurídicos essenciais de forma segura, sem a necessidade de presença física, algo crucial em um cenário em que o distanciamento social era fundamental.

Ademais, com base na pesquisa realizada, constatou-se que o uso de certificados digitais e da tecnologia *blockchain* nos cartórios no Brasil é uma prática segura e bem regulamentada, apoiada por autoridades certificadoras consagradas que garantem a integridade e a autenticidade dos processos envolvidos. Esse ambiente seguro e estritamente regulamentado é de importância crítica para a manutenção da confiança nas transações e registros realizados por meio dessas tecnologias.

Quanto aos certificados digitais, o Brasil estabeleceu uma estrutura sólida de regulamentação e supervisão, liderada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), a qual atua na definição de padrões e requisitos para a emissão e o uso de certificados digitais, garantindo que sejam emitidos exclusivamente por entidades confiáveis e em estrita conformidade com as melhores práticas de segurança. Adicionalmente, a ICP-Brasil é composta por autoridades certificadoras renomadas, as quais estão sujeitas a rigorosos processos de auditoria e fiscalização, assegurando a qualidade e segurança dos certificados digitais emitidos.

Além disso, o país se beneficia da atuação de instituições de renome que desempenham um papel significativo na esfera da certificação digital e na adoção segura de *blockchain* nos

cartórios. Isso inclui empresas certificadoras e órgãos governamentais que monitoram de perto a conformidade e a segurança das operações.

Constatou-se, também, que o SREI e o ONR são elementos fundamentais no contexto dos registros de imóveis no Brasil, contribuindo significativamente para a modernização e eficiência dos serviços cartorários. Sua missão principal é simplificar, agilizar e tornar mais acessíveis os procedimentos de registro de propriedade, atendendo às necessidades da sociedade contemporânea.

O SREI constitui uma iniciativa de informatização e padronização dos registros de imóveis em todo o país. Sua finalidade é eliminar a burocracia e os entraves que historicamente caracterizaram o processo de registro, resultando em um sistema mais eficiente e acessível. Além disso, a disponibilidade de acesso online às informações de propriedade representa um avanço notável, agilizando as consultas para os cidadãos.

Em contrapartida, o ONR exerce um papel central na regulamentação e fiscalização das operações do SREI, e desempenha sua função na garantia da segurança e autenticidade dos registros, ao mesmo tempo em que promove a capacitação e a padronização dos serviços cartorários.

Em síntese, o SREI e o ONR representam importantes avanços no cenário dos registros de imóveis no Brasil, ao simplificar e tornar mais acessíveis os procedimentos de registro, enquanto continuam a proporcionar a segurança jurídica e a fé pública, características do ofício de registro de imóveis. Nesse sentido, a padronização e informatização dos registros, bem como a supervisão exercida pelo ONR, são elementos-chave para a modernização dos serviços cartorários, alinhando-os com as necessidades da sociedade atual, tudo isso alinhado com a manutenção de uma supervisão rigorosa e o constante aprimoramento das tecnologias e regulamentações para garantir a eficácia e a proteção necessária desses avanços.

Diante do exposto, é notável que a abordagem da tecnologia no âmbito do registro de imóveis como um instrumento da solidariedade na concretização da dignidade humana, no contexto das interseções jurídicas entre o público e o privado derivado do constitucionalismo contemporâneo brasileiro foi aprofundada e bem analisada ao longo deste trabalho.

A tecnologia, quando aplicada de maneira eficiente, demonstrou ser um fator-chave na promoção da acessibilidade, eficiência e segurança nos serviços de registro de imóveis. A integração de sistemas eletrônicos, a digitalização de documentos, a utilização de certificados digitais e a exploração de tecnologias como o *blockchain* foram abordadas como meios de simplificar os processos e garantir a autenticidade e a integridade das transações imobiliárias.

Além disso, a tecnologia no contexto dos registros de imóveis também foi examinada no que se refere à promoção da dignidade humana. A facilidade de acesso aos serviços cartorários, a agilidade nas transações imobiliárias e a eliminação de barreiras burocráticas contribuem para a melhoria da qualidade de vida das pessoas e a garantia de seus direitos fundamentais.

Nesse sentido, fica evidente que o avanço tecnológico desempenha um papel significativo na promoção da solidariedade e da dignidade humana, integrando os aspectos jurídicos públicos e privados no contexto do constitucionalismo contemporâneo brasileiro. O uso adequado da tecnologia no registro de imóveis é uma demonstração clara de como a modernização dos processos pode ser um instrumento valioso para a realização dos princípios fundamentais consagrados na Constituição.

Em relação a questão problema proposta no início da pesquisa, constatou-se que a utilização de ferramentas tecnológicas no SREI tem o condão de promover Dignidade Humana ao facilitar o acesso à propriedade e à justiça, reduzir a burocracia, minimizar fraudes e conflitos, e ao mesmo tempo, e promove a Solidariedade ao aumentar a transparência e a responsabilidade nos processos de registro de imóveis. Ademais, verifica-se a compatibilidade desses improvidentes com as interseções jurídicas entre o público e o privado derivadas do constitucionalismo contemporâneo.

Tal conjuntura só é possível com a base legal brasileira, referente ao direito notarial e registral, que não só regulamenta os ofícios, como aponta diretrizes para sua atuação e para a adaptação com as inovações tecnológica ocorrem de maneira a priorizar e garantir a manutenção da segurança e da fé pública.

No que concerne à hipótese formulada no início do trabalho, obteve-se uma resposta positiva com o desenvolver do trabalho. Logo, a utilização de ferramentas tecnológicas no âmbito do SREI realmente contribui para a concretização da Dignidade Humana, instrumentalizada pela Solidariedade, no contexto das intersecções jurídicas entre o público e o privado, decorrentes do constitucionalismo contemporâneo, se concretiza ao exercer uma cidadania solidária, representando uma verdadeira releitura do serviço oferecido pelo Registro de Imóveis.

No mais, o acesso facilitado e mais amplo aos serviços do Registro de Imóveis por meio da tecnologia permite que os usuários exerçam seus direitos de propriedade de forma mais eficaz, o que está alinhado com a Dignidade Humana. Além disso, a redução de custos e a maior rapidez nos processos beneficiam a Solidariedade, pois tornam o sistema mais acessível e justo para todas as partes interessadas.

Essa transformação tecnológica representa uma evolução significativa na prestação de serviços, tornando o registro de imóveis mais eficiente e acessível, beneficiando tanto a sociedade quanto as autoridades públicas. Portanto, a hipótese de que a utilização de ferramentas tecnológicas no SREI está alinhada com a Dignidade Humana e a Solidariedade, no contexto do constitucionalismo contemporâneo, parece se concretizar de forma plausível.

Os objetivos do trabalho foram devidamente explorados, com a constatação de que a utilização de ferramentas tecnológicas no âmbito do SREI pelos usuário, determina numa concretização da Dignidade Humana, instrumentalizada pela Solidariedade, no contexto de intersecções jurídicas entre o público e o privado derivado do constitucionalismo contemporâneo, na medida em que permite o acesso aos serviços do Registro de Imóveis, com uma maior amplitude, maior rapidez e um menor custo.

Para tanto, no primeiro capítulo, realizou-se uma análise da dignidade da pessoa humana, seu contexto histórico e reflexos como um princípio transcendem o ordenamento jurídico, pautando toda a atuação dos serviços públicos e privados, e servindo de diretriz para a ordem social, econômica e política no Brasil. Nessa primeira etapa, relacionou-se esse postulado constitucional com os direitos fundamentais de propriedade e moradia, constando sua importância para uma vida digna e indicando os cartórios de registro de imóveis como instituições que atuam para salvaguardar, regularizar e garantir tais prerrogativas. A partir disso, depreendeu-se que as finalidades dos cartórios têm uma função social intimamente vinculada com a função social da propriedade, e buscar garantir por meio da segurança jurídica, publicidade, da fé pública e outros princípios, o bem-estar social.

Já no segundo capítulo, analisou-se a relevância dos serviços notariais e registrais na ordem política, social e econômica instaurada pela CF/88, e evidenciou-se como esses órgãos promovem a segurança jurídica, igualdade de acesso e eficácia dos atos jurídicos, destacando a importância da base legal e constitucional na garantia de seu funcionamento adequado. Nesse tópico, destacou-se a importância do princípio da solidariedade na atual ordem jurídica, para a promoção da cidadania ativa e para a formação de uma sociedade empática e em prol da justiça e do bem-estar social. Além disso, realizou-se uma exploração acerca da evolução legislativa registral e notarial, com os atuais reflexos de sua atualização em favor da modernização e eficiência desses serviços. E por fim, conclui-se, a partir das finalidades das serventias extrajudiciais elencadas, como as serventias extrajudiciais possuem uma atuação atinente ao Estado Democrático de Direito, cujo serviço e princípios contribuem para a proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, bem como para a promoção da paz social e do desenvolvimento do país.

No terceiro capítulo, examinou-se as inovações tecnológicas na seara das serventias extrajudiciais, explicando os reflexos positivos e as preocupações no que se refere à adoção tecnologia na atividade notarial e registral. Nesse sentido, além de uma aliada aos serviços prestados, a adequação à tecnologia se torna cada vez mais uma necessidade no mundo globalizado, cuja pena a sua supressão seria a limitação das atividades desenvolvidas, a falta de acessibilidade democrática, que culminariam na decadência dos serviços oferecidos. Ademais, a partir da pesquisa realizada sobre a base legal, a estrutura e o funcionamento dos certificados digitais, da *blockchain*, do SREI e do ONR, constatou-se que a questão da segurança é prioridade nas atividades registras e notariais online, cuja manutenção da fé pública e publicidade continuam a ser salvaguardadas pelos novos sistemas implantados. Sobre isso, concluiu-se, também, que apesar dessas tecnologias propiciarem uma nova modalidade de serviços registras e notariais, a figura do notário e do registrador continuam indispensáveis e fundamentais para a integridade dos ofícios. Isso porque, as inovações tecnológicas que proporcionam serviços de notas e registro não tem o condão de extinguir os cartórios, nem de escusar o papel dos servidores concernentes, na medida em que tal cenário significaria uma possibilidade de retorno à insegurança jurídica, e os notários e registradores são essenciais para, junto à tecnologia, executar os referidos serviços, validar e autenticar informações, e garantir a integridade da atividade das serventias extrajudiciais.

No que diz respeito à indagação de se as plataformas online teriam a mesma adesão que os serviços extrajudiciais presenciais, por conta da acessibilidade, a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG/BR), em uma compilação de dados obtidos pelo Instituto Datafolha e pelas plataformas de serviços registras e notariais online, verificou que o número de atos registras e notariais online são significativos, e a adesão dos serviços remotos tem aumentado com o passar do ano, a partir da análise do período entre 2015 e 2022. Nesse sentido, o número de certidões online emitidas por plataformas online já supera a quantidade desses documentos gerados presencialmente.

Essa transformação é impulsionada pela digitalização e pela disponibilidade de plataformas virtuais, que possibilitam a realização eficiente e conveniente de um grande volume de registros, muitas vezes sem a necessidade de comparecimento físico às instalações dos cartórios. Além disso, essa transição para atos cartorários online reflete as mudanças nas práticas profissionais dos notários e registradores, que foram aceleradas pela pandemia da Covid-19, evidenciando a importância da continuidade dos serviços cartorários, mesmo em situações de distanciamento social.

A diferença no tempo de adoção das plataformas virtuais para atos registrais (iniciada em 2015) e atos notariais (iniciada em 2019) tem um impacto significativo na quantidade acumulada de atos realizados de forma digital. Isso demonstra não apenas a prontidão e a adaptação precoce dos atos registrais à era digital, mas também a importância contínua dos serviços cartorários, especialmente em tempos de crises como a pandemia.

No geral, a digitalização e a automação dos processos cartorários têm simplificado, agilizado e democratizado os serviços, garantindo maior transparência e segurança para os cidadãos. O aumento na quantidade de atos registrais e notariais realizados online reflete a rápida aceitação dessas mudanças, evidenciando uma transformação positiva e necessária na prestação dos serviços cartorários em uma sociedade cada vez mais voltada para o digital.

REFERÊNCIAS

- ABREU, Rodrigo Cavalcante. Privatização de serviços públicos e responsabilidade pública: o papel dos registros públicos. **Revista de Direito Administrativo**, Rio de Janeiro, v. 272, p. 99-116, 2016.
- ALEXY, Robert. **Teoria dos direitos fundamentais**. São Paulo: Malheiros, 2011.
- ALFONSIN, Betânia de Moraes *et al.* Das ruas de Paris a Quito: o direito à cidade na Nova Agenda Urbana – HABITAT III. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 3, p. 1214-1246, 2017.
- ALMEIDA, João Mendes de. **Registro público: conceito, natureza jurídica e funções**. São Paulo: Saraiva, 2015.
- AMADEI, Vicente de Abreu. A fé pública nas notas e nos registros. *In*: AMADEI, Vicente de Abreu; FIGUEIREDO, Marcelo; YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato (Coords.). **Direito notarial e registral avançado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 35-53.
- AMARAL, Luciano Martins. Privatização de serviços públicos e registro público: desafios e perspectivas. **Revista de Direito Administrativo**, Rio de Janeiro, v. 271, p. 89-104, 2017.
- ANTUNES, Anna Victória. GUIMARÃES, Luciana Aparecida. O registro de imóveis e seus procedimentos. **Revista dos Tribunais**, v.6, n. 1, p. 129-138, 2016.
- ARAUJO, Jailton Macena. Solidariedade, Dignidade Humana e Valor Social do Trabalho: breves apontamentos face a crise pandêmica da Covid-19 em defesa da eficácia dos valores do texto constitucional de 1988. **Revista de Direito Brasileira**. Florianópolis, SC. v. 30, n.11, p. 461-478, 2021.
- ARAUJO, Marina de Sousa Lima. MIYABARA, Julia Yumi Matsumae. A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU**, Belo Horizonte: Fórum, v. 7, n. 13, p. 183–201, 2021. DOI: 10.55663/rbdu.v7i13.742. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/742>. Acesso em: 10 nov. 2023.
- ARISTÓTELES. **Ética a Nicômaco**. São Paulo: Martin Claret, 2002.
- ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Cartório em Números**. 4. ed. Brasília: ANOREG/BR, 2022. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Carro%CC%81rios-em-Nu%CC%81meros-Edic%CC%A7a%CC%83o-2022.pdf>. Acesso em: 27 set. 2023.
- BAGATINI, Júlia; REIS, Jorge Renato dos. O direito fundamental da solidariedade à luz da constitucionalização do direito privado. **Revista Jurídica Cesumar**, Maringá, v. 14, n. 2, p. 369-385, jul./dez. 2014.
- BALBINO FILHO. Nicolau. **Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 9a. Edição, 1999.

BATISTA, Alex Oliveira; DIAS, Emillie Rebecca; SILVA, Murilo Borges. Identificação digital baseada em blockchain: um conceito disruptivo no ciberespaço. *In*: ROCHA, Cleomar (Org.). **Anais do V Simpósio Internacional de Inovação em Mídias Interativas**. Goiânia: Media Lab/UFG, 2018. p. 307-320. Disponível em: https://files.cercomp.ufg.br/weby/up/777/o/28_-_Alex_Batista.pdf. Acesso em: 14 set. 2023.

BECKER, Bruno. A regularização fundiária como instrumento propulsor do desenvolvimento econômico e a função econômica do registro de imóveis: o reflexo das garantias reais sobre a taxa de juros fixada no mercado e a sua relevância para o investimento no setor produtivo. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 35, n. 72, p. 17-126, jan./jun. 2012.

BERTOCINI, Carla; NASCIMENTO, Francis Pignatti do; TAVARES, Matheus Dias. Das novas tecnologias aplicadas ao registro civil das pessoas naturais. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, Lisboa, ano 7, n. 6, p. 351-369, 2021.

BEZERRA, Aline Mendes. A função social dos cartórios extrajudiciais. **Revista de Direito Notarial e Registral**, São Paulo, v. 2, n. 4, p. 127-144, 2014.

BITTAR, Carlos Alberto. **Os direitos da personalidade**. 8. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2015.

BORGES, Antônio Moura. **Registro de imóveis no direito brasileiro**. 4. ed. Campo Grande:Contemplar, 2014.

BOULOS, Kátia. **Manual de direito imobiliário**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

BRANCO, Regina Beatriz Tavares da Silva. **Registro de imóveis: teoria e prática**. Belo Horizonte: Del Rey, 2015.

BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, v. 323, p. 48-61, 2005.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRANDT, Fernanda; REIS, Jorge Renato dos. Princípio da Solidariedade na Constituição Federal Brasileira de 1988: uma nova perspectiva social. *In*: MOSTRA DE PESQUISA DE DIREITO CIVIL CONSTITUCIONALIZADO, 3., 2016, Santa Cruz do Sul. **Anais [...]**. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2016. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/ecc/article/view/16159>. Acesso em: 15 jul. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/110257.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei n 10.267 de 28 de agosto de 2001. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. **Diário**

Oficial da União. Disponível em: <
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110267.htm>. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, 10.406, de 10 de janeiro de 2002, 10.444, de 7 de maio de 2002, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 3 ago. 2004. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2004/L10931.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 28 maio 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 1 jun. 2007. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111481.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 8 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 17 jun. 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 7 dez. 2006. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/111382.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL, Decreto-lei nº 1000, de 21 de outubro de 1969. Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil e legislação posterior. **Diário Oficial da União**. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del1000.htm>. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 12.693, de 11 de julho de 2012. Altera as Leis nºs 12.409, de 25 de maio de 2011, 11.578, de 26 de novembro de 2007, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 9.636, de 15 de maio de 1998, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e 11.941, de 27 de maio de 2009. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 jul. 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112693.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. **Secretaria de Estado dos Negocios do Imperio**. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm#:~:text=L0601%2D1850&text=LEI%20No%20601%2C%20DE,sem%20preenchi%20das%20condi%C3%A7%C3%B5es%20legais.>. Acesso em: 20 abr. 2023

BRASIL. Lei nº 1.237 de 24 de setembro de 1864. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. **Carta de Lei**. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim1237.htm>. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Império do Brazil**. Brasília: Senado Federal, 1824. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 01 jan. 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 19 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 13528, 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 10 jul. 2023.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 17500, 21 nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 jul. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 30 jun. 2023.

BRASIL. Lei nº 11.441 de 4 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. **Diário Oficial da União**. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/11441.htm>. Acesso em: 14 jun. 2023.

BRASIL. Lei nº 11.790 de 2 de outubro de 2008. Altera o art. 46 da Lei nº 6015 e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11790.htm>. Acesso em: 14 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 146, n. 128, p. 8, 8 jul. 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 12 set. 2023.

BRASIL. Lei nº 12.100, de 27 de novembro de 2009. Dá nova redação aos arts. 40, 57 e 110 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/112100.htm>. Acesso em: 22 mai. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 154, n. 132, p. 1, 12 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm. Acesso em: 19 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nºs 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro

de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 157, n. 183-B, p. 1, 20 set. 2019. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/113874.htm. Acesso em: 19 abr. 2023.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 30 de março de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 160, n. 120, p. 4, 28 jun. 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm. Acesso em: 14 set 2023.

BRASIL. Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, transforma o Instituto Nacional de Tecnologia da Informação em autarquia, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 65, 27 ago. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm. Acesso em: 14 set. 2023.

BRITTO, Carlos Ayres. **O humanismo como categoria constitucional**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de direito civil**: introdução ao direito civil. 8. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

CÂMARA, Alexandre de Castro. **Registro de Imóveis e notariado**. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da Constituição**. Coimbra: Almedina, 2003.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da Constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2006.

CANTALI, Fernanda Borghetti. **Direitos da Personalidade**. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2009.

CARDOSO, Alenilton da Silva. **Princípio da solidariedade**: o paradigma ético do direito contemporâneo. São Paulo: Ed. Ixtlan, 2014.

CARMO, Jairo Vasconcelos Rodrigues. Responsabilidade civil do delegatário. *In*: GONÇALVES, Vania Mara Nascimento. **Direito notarial e registral**. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 73-99.

CARUSO, Carlos Alberto Alves; STEFFEN, Flávio D. **Segurança em Informática e de Informações**. 3. ed. rev. e ampl. São Paulo: SENAC, 2006.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 5.215, de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. São Paulo: Forense, 1998.

CARVALHO, Rogério de Oliveira. **O registro de imóveis**: teoria e prática. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

CARVALHO, Gustavo Henrique. Os cartórios como instrumento de cidadania. **Revista de Direito Notarial e Registral**, São Paulo, v. 4, n. 8, p. 73-86, 2018b.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. 2ª ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023, 336p.

CASTRO, Demades Mario. A responsabilidade civil dos notários e registradores e a edição da Lei 13.286, de 10 de maio de 2016. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 81, p. 1-14, jul./dez. 2016.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos**: comentada. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CHEZZI, Bernardo. A nova legislação de registros públicos pela lei federal 14.382. **Migalhas**, [S. l.], 07 jul. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/369278/a-nova-legislacao-de-registros-publicos-pela-lei-federal-14-382>. Acesso em: 12 set. 2023

COELHO, Flávio Franco; GOULART, Mateus Antonio. Regularização fundiária e seus impactos socioeconômicos. **Revista de Direito Agrário e do Desenvolvimento Rural**, Belo Horizonte, v. 8, n. 2, p. 21-44, 2018.

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

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Brasília: CNJ, 2019. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>. Acesso em: 25 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 90, de 12 de fevereiro de 2020**. Altera o Provimento n. 88, de 1º de outubro de 2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, que dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e

registradores visando à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos na Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998, e do financiamento do terrorismo, previsto na Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016, e dá outras providências. Brasília: CNJ, 2020a. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original124934202002135e4545de2d0c7.pdf>. Acesso em: 25 set. 2023.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 91, de 22 de março de 2020. Dispõe sobre a suspensão ou redução do atendimento presencial ao público, bem como a suspensão do funcionamento das serventias extrajudiciais a cargo dos notários, registradores e responsáveis interinos pelo expediente, como medidas preventivas para a redução dos riscos de contaminação com o novo coronavírus, causador da COVID-19, e regula a suspensão de prazos para a lavratura de atos notariais e de registro. Brasília: CNJ, 2020b. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original151948202004025e8602949fdc7.pdf>. Acesso em: 25 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento Nº 16, de 17 de fevereiro de 2012. Dispõe sobre a recepção, pelos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, de indicações de supostos pais de pessoas que já se acharem registradas sem paternidade estabelecida, bem como sobre o reconhecimento espontâneo de filhos perante os referidos registradores. Brasília: CNJ, 2012. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/1299>> Acesso em: 19 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento CNJ nº 63, de 14 de novembro de 2017. Institui modelos únicos de certidão de nascimento, de casamento e de óbito, a serem adotadas pelos ofícios de registro civil das pessoas naturais, e dispõe sobre o reconhecimento voluntário e a averbação da paternidade e maternidade socioafetiva no Livro “A” e sobre o registro de nascimento e emissão da respectiva certidão dos filhos havidos por reprodução assistida. Brasília: CNJ, 2017. Disponível em: < <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2525>> Acesso em: 19 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento CNJ nº 88, de 01 de outubro de 2019. Dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos na Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998, e do financiamento do terrorismo, previsto na Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016, e dá outras providências. Brasília: CNJ, 2019. Disponível em: < <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3025>> Acesso em: 19 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento CNJ nº 47, de 18 de junho de 2015. Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis. Brasília: CNJ, 2015. Disponível em: < <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3025>> Acesso em: 19 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 139, de 01 de fevereiro de 2023. Regulamenta o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), o Operador Nacional do Sistema de Registros Públicos (ONSERP), o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (FIC-ONSERP), o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro Civil de Pessoas Naturais (FIC-RCPN) e o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (FIC-RTDPJ), institui o Operador Nacional do Registro Civil de Pessoas Naturais (ON-RCPN) e o Operador Nacional do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (ON-RTDPJ), e dá outras providências. Brasília: CNJ, 2023. Disponível em:

<https://atos.cnj.jus.br/files/original1613062023020363dd32924da1a.pdf>. Acesso em: 19 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Recomendação nº 14, de 02 de julho de 2014**. Dispõe sobre a divulgação do resultado de estudos realizados para a especificação do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro de Imóveis Eletrônico – S-REI. Brasília: CNJ, 2014. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/recomendacao/recomendacao_14_02072014_07072014134600.pdf. Acesso em: 19 set. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Projeto de modernização dos cartórios de imóveis da amazônia legal**: plano de projeto. Brasília: CNJ, 2010. Disponível em: <https://folivm.files.wordpress.com/2011/04/projeto-modernizac3a7c3a3o-dos-cris-da-amazc3b4nia-legal.pdf>. Acesso em: 25 set. 2023.

CORRÊA, José Afonso da Silva. **Curso de direito constitucional positivo**. 40. ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

COSTA, Regina Helena. Reflexões sobre os princípios de direito urbanístico na Constituição de 1988. In: FREITAS, José Carlos de (Org.). **Temas de Direito Urbanístico**. São Paulo: Ministério Público/Imprensa Oficial, 1999.

COSTA, Sérgio. Desigualdades, interdependência e políticas sociais no Brasil. In: PIRES, Roberto Rocha C. **Implementando desigualdades**: reprodução de desigualdades na implementação de políticas públicas. Rio de Janeiro: Ipea, 2019. p. 53-78.

DAVIES, Winifred V. Os hieróglifos egípcios. Tradução: Carlos Eugênio Marcondes de Moura. In: HOOKER, James Thomas. **Lendo o passado**: do cuneiforme ao alfabeto. A história da escrita antiga. São Paulo: Edusp, Melhoramentos, 1996. p. 123-124.

DEPEN. Departamento Penitenciário Nacional. **Dados Estatísticos do Sistema Penitenciário**. Base de Dados 2021. Disponível em: < <https://www.gov.br/senappen/pt-br/servicos/sisdepem/bases-de-dados>>. Acesso em: 10 mar. 2023.

DEYAMA, Adriana Gugliano Herani. Registrabilidade da sentença arbitral: um estudo de inter-relação entre arbitragem e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 35, n. 72, p. 127-160, jan./jun. 2012.

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

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

DIP, Ricardo. Da unitariedade matricial. **Revista de Direito Imobiliário**. n. 17-18. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1986.

DWORKIN, Ronald. **Levando os direitos a sério**. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2016.

ERBA, Diego Afonso; LOCH, Carlos. . Impactos da Evolução Tecnológica na Legislação Territorial e no Cadastro Multifinalitário. **Revista Brasileira de Cartografia** , v. 49, p. 66-76, 1998.

ERPEN, Décio Antonio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Revista de Direito Imobiliário**. n. 49. p. 46-52. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2000, jul.-dez

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea**: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 1998.

FERNANDES, Edésio Passos. A crise urbana-ambiental e a crise social de moradia no Brasil: um panorama histórico. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, São Paulo, v. 14, n. 1, p. 7-25, jan./abr. 2012.

FERNANDES, Edésio Passos. **O que é a questão urbana?** São Paulo: Brasiliense, 2008.

FERREIRA, Fernando Nicolau Freitas; ARAÚJO, Márcio Tadeu de. **Política de segurança da informação**: guia prático para elaboração e implementação. 2. ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Ciência Moderna, 2008.

FIGUEIREDO, Marcelo. Análise da importância da atividade notarial na prevenção de litígios e dos conflitos sociais. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 2, n. 2, p. 11-124, 2010.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021. 169 p.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**: volume 4: Direito das Coisas. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GOMES, Luiz Flávio. **Direitos fundamentais e políticas públicas**. 12. ed. São Paulo: RT, 2017.

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988**. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

GUERRA, Marcelo Lima. Função social da atividade notarial e registral. **Revista de Direito Imobiliário**, Brasília, v. 77, p. 23-32, 2016.

GUIMARÃES, Marcelo da Fonseca. **Direito registral imobiliário**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

HABERMAS, Jürgen. **Direito e democracia**: entre facticidade e validade. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2010.

HONNETH, Axel. **Luta por reconhecimento**: a gramática moral dos conflitos sociais. São Paulo: Editora 34, 1995.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Agropecuário 2017**: primeiros resultados. Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <<https://censoagro2017.ibge.gov.br/resultados-censo-agro-2017.html>>. Acesso em: 18 abr. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - PNAD Contínua**. Brasília, 2019. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/17270-pnad-continua.html>. Acesso em: 20 mar. 2023.

INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO. **Entes da ICP-Brasil**. Casa Civil da Presidência da República. 2023. Disponível em: <<https://www.gov.br/iti/pt-br/assuntos/icp-brasil/entes-da-icp-brasil>> Acesso em: 19 set. 2023.

JABORANDY, Clara Cardoso Machado; PORTO, Matheus Machado Lima. A Dignidade da Pessoa Humana e o Estado de Coisas Inconstitucional no Constitucionalismo Latino-Americano. **Teoria Jurídica Contemporânea**. 2:1, janeiro-junho 2017, ISSN 2526-0464, p. 189-213.

JACOMINO, Sergio. **Registro de imóveis: teoria e prática**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

JACOMINO, Sergio. **Registro eletrônico: a nova fronteira do Registro Público Imobiliário: parecer sobre o anteprojeto de regulamentação encaminhado pelo Ministério da Justiça**. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2010. Disponível em: <https://folivm.files.wordpress.com/2011/04/registro-eletrc3b4nico-parecer-irib.pdf>. Acesso em: 19 set. 2023.

KANT, Immanuel. **Fundamentação da metafísica dos costumes**. Lisboa: Edições 70, 2002.

KELBERT, Fabiana Okchstein. **Reserva do possível e a efetividade dos direitos sociais no direito brasileiro**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011.

KIEJZMAN, Elsa. **Alcance social da função notarial**. Tradução: Tullio Formicola. Gramado: Colégio Notarial do Brasil, 1987.

KÜMPEL, Vitor Frederico. Evolução histórica da atividade registral imobiliária no Brasil e o surgimento dos princípios registraes. **Migalhas**, [S. l.], 4 jun. 2013. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/179743/evolucao-historica-da-atividade-registral-imobiliaria-no-brasil-e-o-surgimento-dos-principios-registraes>. Acesso em: 22 jul. 2023.

LABORATÓRIO DE SISTEMAS INTEGRÁVEIS TECNOLÓGICO. **Projeto SREI: Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário**. São Paulo: LSI-TEC, 2012. Disponível em: <https://folivm.files.wordpress.com/2015/08/srei-1245-1270-processo-de-certificac3a7c3a3o-do-software-srei.pdf>. Acesso em: 29 set. 2023.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2016.

LEITÃO, André Studart; MACHADO, Camila Fachine; CIDRÃO, Tais Vasconcelos. Tecnologia Blockchain Representaria O Fim Dos Cartórios Extrajudiciais? **Prim@ Facie**, João Pessoa, v. 21, n. 47, p. 199-222, maio/ago. 2022.

LIEBMAN, Enrico Tullio. **Manual de Direito Processual Civil**: vol. I. Tradução: Cândido Rangel Dinamarco. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

LINS, Caio Mário de Albuquerque. **A atividade notarial e de registro**. São Paulo: Companhia Mundial de Publicações, 2009.

LISBOA, Juliana Follmer Bortolin; REIS, Jorge Renato dos. A pessoa humana e o direito à cidade sob a perspectiva do princípio da solidariedade a partir das intersecções jurídicas entre o público e o privado no constitucionalismo contemporâneo. **Revista Jurídica Direito & Paz**, Lorena, ano 34, n. 47, p. 209-224, jul./dez. 2022.

LÔBO, Paulo. A constitucionalização do Direito Civil brasileiro. *In*: TEPEDINO, Gustavo. (Org.). **Direito civil contemporâneo: novos problemas à luz da legalidade constitucional**. São Paulo: Atlas, 2008. p. 18-28.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil**. São Paulo: Martin Claret, 2013.

LÓSSIO, Claudio Joel Brito. SAMPAIO, Francisco Isack Alves. Uma breve abordagem histórica do instituto do registro imobiliário. **Revista Jurídica da Universidade do Sul de Santa Catarina**. Ano XI, nº 23, p.51-60, Jul/Dez, 2021.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial da atividade e dos documentos notariais**. 1. ed. Salvador: Juspodivm, 2016.

MACHADO, Felipe Nery Rodrigues. **Segurança da informação: princípios e controle de ameaças**. 1. ed. São Paulo: Érica, 2014.

MATIAS, Alexander Marfins. SANTOS, Claudionor Mendonça dos. Direito de propriedade e direito de moradia. *In*: LIVIANU, R., coord. **Justiça, cidadania e democracia**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisa Social, 2009. pp. 27-37.

MARCO, Cristhian Magnus de; SANTOS, Paulo Junior Trindade dos; MÖLLER, Gabriela Samrsla. Gentrificação no Brasil e no contexto latino como expressão do colonialismo urbano: o direito à cidade como proposta decolonizadora. **Urbe - Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 12, p. 1-13, 2020.

MARICATO, Ermínia. Asideiasfora do lugar e o lugar fora dasideias: planejamento urbano no Brasil. *In*: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (Org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000. Cap.3, p. 121-192.

MARTINS, Vlademir Jerônimo Belinati. **Dignidade da pessoa humana: Princípio constitucional fundamental**. 5ª reimpressão. Curitiba: Juruá, 2010.

MARTINS FILHO, Luiz Dias; REIS, Jorge Renato dos. Efetivação de direitos das pessoas com deficiência nas serventias extrajudiciais e o princípio da solidariedade. **Revista Jurídica Cesumar**, Maringá, v. 22, n. 3, p. 581-591, set./dez. 2022.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**. São Paulo: Boitempo, 2017.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **Manifesto do Partido Comunista**. São Paulo: Boitempo, 1998.

MASSAU, Guilherme Camargo. A perspectiva da solidariedade a ser considerada pelo direito. **Systemas - Revista de Ciências Jurídicas e Econômicas**, Campo Grande, v. 4, p. 133-148, 2012.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 33. ed. São Paulo: Malheiros, 2019.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 69, p. 1-9, Jul/2010. Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-1.pdf> >. Acesso em: 23 mar. 2023.

MIGLIAVACCA, Katuscia Winckler; DUTRA, Moisés Lima. Governo eletrônico, biometria e certificação digital: um estudo de caso no TRE/SC. **ÁGORA**, Florianópolis, v. 24, n. 48, p. 242-251, 2014.

MILL, John Stuart. **Sobre a liberdade**. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

MIRANDA, Marcone Alves. A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, ano 13, n. 73, fev. 2010. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-importancia-da-atividade-notarial-e-de-registro-no-processo-de-desjudicializacao-das-relacoes-sociais/>. Acesso em: 27 jul. 2023.

MISES, Ludwig von. **Ação humana: um tratado de economia**. 3. ed. São Paulo: Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2010.

MONTEIRO, Vitor de Andrade. **Direito à Moradia Adequada**. 2ª ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

MORAES, Alexandre Fernandes. **Segurança em redes: fundamentos**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MORAES, Maria Célia Bodin de. A caminho de um direito civil constitucional. **Revista de Direito Civil**, São Paulo, v. 65, p. 21-32, jul./set. 1993.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 37. ed., rev., atual. e ampl.. São Paulo, Atlas, 2021.

NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: a peer-to-peer electronic cash system**. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em: 18 set. 2023.

NAKAMURA, Emilio Tissato; GEUS, Paulo Lício de. **Segurança de redes em ambientes cooperativos**. São Paulo: Novatec, 2007.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial**. Geneva, 1966. Disponível em: <https://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx>. Acesso em: 20 mar. 2023.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Paris, 10 dez. 1948. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2018/10/DUDH.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2021.

OSÓRIO, Luiz Felipe. As cidades latino-americanas e o direito à cidade. *In*: SOUZA, Jessé; ADORNO, Sérgio (Orgs.). **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Casa do Psicólogo, 2006. p. 17-38.

OTERO, Cleber Sanfelici; HILLE, Marcelo Luiz. A dignidade da pessoa humana em face da escassez de recursos do Estado. **Revista Jurídica Cesumar**, Maringá, v. 13, n. 2, p. 485-511, jul./dez. 2013.

PADOIN, Fabiana Fachinetto. **Direito notarial e registral**. Ijuí: Ed. Unijuí, 2011. 104 p.

PAIVA, João Pedro Lamana. **História do sistema registral brasileiro**. Porto Alegre: IRIB, 2014. Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/arquivos-antiores-privados/programa-de-modernizacao/linha-do-tempo/arquivos-e-publicacoes/historia-do-sistema-registral-brasileiro.pdf>. Acesso em: 28 jun. 2023.

PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. As novas tecnologias e atividade notarial e registral no Brasil. **Humanidades & Inovação**, Palmas, v. 9, n. 19, p. 54-69, 2022.

PELUSO, Antonio Cezar (Coord.). **Conciliação e mediação**: estruturação da política judiciária nacional. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

PINHEIRO, Patrícia Peck. Blockchain e a regulamentação dos registros por cartório. **Febraban Tech**, [S. l.], 17 abr. 2023. Disponível em: <https://febrabantech.febraban.org.br/especialista/patricia-peck-pinheiro/blockchain-e-a-regulamentacao-dos-registros-por-cartorio>. Acesso em: 04 set. 2023.

PINTO, Isadora Garcia. A importância dos serviços extrajudiciais: cartórios notariais e sua função social no Brasil. **Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo**, São Bernardo do Campo, v. 27, n. 1, p. 1-14, 2021.

PLATÃO. **O banquete**. Tradução: Carlos Alberto Nunes. São Paulo: Martin Claret, 2001.

PRIST, Arthur Hirata; BUCCI, Maria Paula Dallari. Direito à cidade e esfera pública: entre a participação política e a renovação jurídico urbanística. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 23, n. 51, p. 629-650, maio/ago. 2021.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO. **Desenvolvimento humano e pobreza multidimensional**: enfrentando a disparidade para garantir a transformação sustentável. Nova Iorque: PNUD, 2020. Disponível em: https://www.br.undp.org/content/dam/brazil/docs/pobreza/IDH_PM_2020.pdf. Acesso em: 20 mar. 2023.

QUARANTA, Roberta Madeira. **A atividade dos notários e registradores e o sistema de responsabilidade civil no direito brasileiro**. 2009. 201 f. Dissertação (Mestrado em Direito Constitucional) - Fundação Edson Queiroz, Fortaleza, 2009. Disponível em: <https://www.livrosgratis.com.br/ler-livro-online-76812/a-atividade-dos-notarios-e->

registradores-e-o-sistema-de-responsabilidade-civil-no-direito-brasileiro. Acesso em: 21 jul. 2023.

RAWLS, John. **Uma teoria da justiça**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

REIS, Jorge Renato dos. A constitucionalização do Direito Privado: algumas considerações para análise. **Revista Atos e Fatos**, Caxias do Sul, v. 1, p. 126-139, 2009.

REIS, Jorge Renato; FREITAS, Priscila de. Violação ao princípio constitucional da solidariedade: pessoas fura-filas da vacina contra o covid-19. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE DIREITOS HUMANOS, 3., 2021, Criciúma. **Anais [...]**. Criciúma: UNESC, 2021. Disponível em: <https://periodicos.unesc.net/ojs/index.php/AnaisDirH/article/view/7558/6405>. Acesso em: 22 jul. 2023.

REIS, Jorge Renato dos; LISBOA, Juliana Follmer Bortolin. A função social do registrador de imóveis na efetivação, quando da regularização fundiária, do acesso à moradia formal, e em consequência, da dignidade humana. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 4, p. 1803-1817, 2021.

RESENDE, Dilma A. Certificado digital. **Revista Jurídica UNIGRAN**, Dourados, v. 11, n. 22, p. 111-122, jul./dez. 2009.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. **Registro de imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2014.

SÁ, João Daniel Macedo. Direito de propriedade: condições de igualdade e funcionamentos. **Sequência**. Florianópolis, vol. 42, N. 89, p. 1-23, 2021. Disponível em: < <https://www.scielo.br/j/seq/a/3snGLCvMwghTpn9nVPXy7Vr/?format=pdf> >. Acesso em: 22 mar. 2023.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. A Segurança Jurídica e o Registro de Imóveis. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. 343ª Ed. p.10-12, 2011.

SANTOS, Alexandre Libório dos. **Registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Saraiva, 2014.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Registro de imóveis eletrônico. Uma reflexão tardia? **Boletim do IRIB em Revista**. Edição nº 354 (ISSN 1677-437-X), p.82-93, março/2016a.

SANTOS, Boaventura de Sousa. **Pela mão de Alice: o social e o político na pós-modernidade**. São Paulo: Cortez, 2016b.

SANTOS, Moacir Elias. A formação dos escribas entre os egípcios antigos. **Phília: Jornal Informativo de História Antiga**, Rio de Janeiro, ano 13, n. 38, p. 6-7, abr./jun. 2001.

SANTOS, Moacyr Amaral dos. **Primeiras linhas do direito processual civil**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

SANTOS, Reili Amon-Há Vieira dos. **Três ensaios em economia da inovação**. 2019. 66 f. Tese (Doutorado em Economia) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/35349>. Acesso em: 18 set. 2023.

SANTOS, Luiz Ricardo Bykowski; ZANFERDINI, Flávia de Almeida Montingelli. Evolução do registro civil de pessoas naturais no Brasil. **Revista Reflexão e Crítica do Direito**, Ribeirão Preto, ano 5, n. 5, p. 158-174, jan./dez. 2017.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004.

SARLET, Ingo Wolfgang. **As dimensões da dignidade**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. 8. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.

SCHEID, Cintia Maria. Função social do Direito, acesso à Justiça e protesto do título e documento de dívida. **Revista Eletrônica do CNJ**, Brasília, v. 5, n. 2, p. 41-53, jul./dez. 2021a.

SCHEID, Cintia Maria. Função Social dos Serviços Notariais e de Registro sob a Perspectiva da Constituição Federal de 1988. **Revista de Direito Administrativo e Gestão Pública**, Florianópolis, v. 7, n. 1, p. 42-62, jan./jul. 2021b.

SELLMANN, Milena Zampieri. A atividade notarial e registral em tempos de pandemia (Brasil). In: CONGRESSO IBEROAMERICANO DE DERECHO INMOBILIARIO, 5., 2022, San Miguel. **Anais** [...]. San Miguel: PUCP, 2022. Disponível em: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/184618/Congreso%20Internacional%20de%20Derecho%20Inmobiliario%20-%20Milena%20Zampieri%20Sellmann.pdf>. Acesso em: 18 set. 2023.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como liberdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2001.

SILVA, Ana Carolina Farias da. **Controle externo dos registros públicos: uma análise crítica**. Revista de Direito Público, São Paulo, 2018.

SILVA, José Afonso da. **Comentário Contextual à Constituição**. São Paulo: Malheiros, 2006.

SILVA, Ana Cristina Monteiro de Andrade. Princípio Constitucional da Solidariedade. **Revista CEJ**, Brasília, ano 20, n. 68, p. 37-46, jan./abr. 2016.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 37. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

SILVEIRA, Maria Helena; LAURENTI, Ruy. Os eventos vitais: aspectos de seus registros e inter-relação da legislação vigente com as estatísticas de saúde. **Revista Saúde Pública**, São Paulo, v. 7, n. 1, p. 37-50, mar. 1973.

SMITH, Adam. **A riqueza das nações**. São Paulo: Martin Claret, 2000.

STÉDILE, João Pedro. **A questão agrária no Brasil**. São Paulo: Expressão Popular, 2009.

STIGLITZ, Joseph. E. **O preço da desigualdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2012.

TARTUCE, Flavio. **Direito Civil, v. 4: Direito das Coisas**. 9ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TAVARES, André Ramos. **O operador nacional do sistema de registro eletrônico de imóveis**: resposta à exigência constitucional de um eficiente sistema registral. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2018/8/art20180821-03.pdf>. Acesso em: 18 set. 2023.

THEMUDO, Tiago Seixas. SCHIMDT, Andrea Sales Santiago. Direito Privado e Democracia: origens gregas do sistema registral imobiliário brasileiro. *Revista Jurídica*, Fortaleza, Fortaleza, v. 17, n. 3, p. 121-132, set./dez. 2020. Disponível em: < <https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/1231/831> >. Acesso em: 21 mar. de 2023.

THOMPSON, Edward P. **A formação da classe operária inglesa**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1978.

TORRES, Ricardo Lobo. **A cidadania multidimensional na era dos direitos**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

VALÉRIO, Marco Aurélio Guimeri. Atos Notariais por meios eletrônicos: a quarentena trouxe o futuro aos cartórios e tabelionatos. **RIL**, Brasília, ano 58, n. 231, p. 201-211, jul./set. 2021.

VEIGA, Fábio da Silva; RICIERI, Mariana Pereira. Blockchain e a desburocratização das serventias extrajudiciais no Brasil. *In*: VEIGA, Fábio da Silva; LEVATE, Luiz Gustavo; GOMES, Marcelo Kokke. **Novos métodos disruptivos no Direito**. Porto: IBEROJUR, 2020. p. 67-75.

WAAL, Frans de. **A era da empatia**: lições da natureza para uma sociedade mais gentil. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.

WEBER, Max. **A ética protestante e o “espírito” do capitalismo**. 1ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2004.

ZINNY, Mario Antonio. **Fé pública notarial**: el acto notarial (dación de fé). Tradução: Daisy Ehrhardt. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.