

## O PAPEL DO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS NA CONCRETIZAÇÃO DO PRINCIPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

### RESUMO

A pesquisa desenvolvida busca estudar o papel do Cartório de Registro de Imóveis na concretização do princípio da função social da propriedade, demonstrando a necessária inter-relação existente entre as serventias registrais do Brasil e o cumprimento da função social da propriedade em seu aspecto sustentável, para tanto, estudando esta centenária instituição, não como um simples repositório de títulos, mas que além de exercer o importante papel de garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, se torna um importante aparato na concretização da função social da propriedade sustentável, a partir da sua atuação nas dimensões jurídica; sócio-econômica; urbanística-ambiental; territorial e étnica-cultural, em consonância com as políticas públicas urbanísticas e habitacionais, e ao se modernizar, especialmente através da digitalização e implementação de um sistema de informatização integrado que garantiria um serviço mais eficiente, célere, econômico e desburocratizado, permitiria a qualquer interessado o acesso a todas as informações da Matrícula de qualquer lugar.

**Palavras chaves:** Propriedade. Função Social. Cartório de Registro de Imóveis. Dimensões de Sustentabilidade.

### SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	2
2 O REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: REGULAMENTAÇÃO E CONCEITO .....	3
2.1 Evolução Histórica.....	3
2.1.1 PERÍODO COLONIAL .....	3
2.1.2 PERÍODO IMPERIAL .....	4
2.1.3 PERÍODO REPUBLICANO.....	4
2.2 Conceito de Registro de Imóveis .....	6
2.3 Natureza e Funções do Registro de Imóveis.....	7
2.4 Princípios basilares do registro imobiliário .....	8
3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE EM SUAS 5 DIMENSÕES .....	8
4.1 Dimensão jurídica .....	9
4.2 Dimensão sócio-econômica .....	9
4.3 Dimensão urbanística-ambiental.....	10
4.4 Dimensão territorial .....	10
4.5 Dimensão étnica-cultural .....	11
4 A ATUAÇÃO DAS SERVENTIAS REGISTRAS NA CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	11
5.1 A atuação jurídica .....	12
5.2 A dimensão sócio-econômica da atuação cartorial.....	13
5.3 A Dimensão urbanística-ambiental.....	14
5.4 A ampliação da concepção Territorial .....	14
5.5 O respeito das diferenças na dimensão étnica-cultural .....	15
5.6 Novas ferramentas a favor da efetivação da função social .....	15
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	17
REFERÊNCIAS .....	18

## 1 INTRODUÇÃO

O presente estudo nasce da necessidade de elucidar que o direito de propriedade imobiliária na Constituição Federal de 1988 é uma questão também de direito público e não meramente de Direito Privado, cabendo às Serventias Registrais além do papel de garantia da segurança jurídica das relações individuais de propriedade, o dever de cumprir o princípio da função social da propriedade no seu aspecto sustentável.

Assim, o escopo do trabalho é demonstrar a necessária inter-relação das Serventias Registrais com o atendimento sustentável ao princípio da função social da propriedade, na tentativa de integrar tais serviços desenvolvidos pelos delegatários de função pública à realidade mutante que reclama maior atenção e adequação de texto legal e situação concreta.

A função social da propriedade é matéria de ordem constitucional, prevista em diversos dispositivos atuando como diretrizes para o exercício de direitos enquanto elemento condicionante do direito de propriedade. Aparecendo como princípio da ordem econômica no artigo 170; como princípio de políticas agrícolas e fundiárias, consagradas no artigo 186, bem como princípio da política urbana, decorrente da associação entre os artigos 182 e 21, XX, ambos executados pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas na Lei nº 10.257/00 denominada Estatuto da Cidade, tendo por objetivo fixar normas gerais de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo da segurança e do bem-estar dos cidadãos, trazendo assim o pleno desenvolvimento sustentável da função social da cidade.

Betânia Alfonsin, assim discorre:

Se a ordem jurídica urbanística e ambiental brasileira em vigor já reconhece o princípio constitucional da função social da propriedade, há que se avançar muito mais no sentido do reconhecimento do princípio da função social do registro imobiliário, inclusive de forma a harmonizar as respectivas legislações. São muitos os requisitos para que a renovação desse instituto possa se dar, especialmente a fim de que, ao invés de “inimigos públicos”, os cartórios passe a ser verdadeiros parceiros das autoridades públicas e especialmente das populações de baixa renda que vivem à margem da lei, nos processos de gestão fundiária. (ALFONSIN, 2007, p.36)

Também neste sentido o presente trabalho nota que o avanço ocorrido na legislação urbanística e ambiental não está sendo devidamente refletido na legislação registrária, apesar das significativas mudanças ocorridas. Para pleno desenvolvimento das políticas urbanas é indispensável a conjugação de esforços entre os entes públicos e Serventias Registrais, acomodadas em áreas restritas do direito civil, ignorando a necessidade de interface com o direito público, mostrando-se necessário um planejamento adequado, com vistas a concretização da função social da propriedade em uma perspectiva sustentável pentadimensional, cuja análise e compreensão tornam-se inevitáveis.

Para tanto este texto inicialmente investiga o registro imobiliário brasileiro estudando o histórico, origem e evolução, conceito, natureza jurídica, funções e os princípios que norteiam o serviço registrário imobiliário.

Em seguida aborda as ideias de função social da propriedade no seu aspecto sustentável pentadimensional, estudadas no NUJUP.

Por fim demonstra o quão necessário são as serventias registrais na concretização da função social da propriedade ao atuarem em cada uma das 5 dimensões estudadas no capítulo anterior, e a

necessária implementação de um sistema informatizado e integrado entre as serventias, o que permitiria uma maior aproximação entre os Cartórios de Registro de Imóveis e a sociedade.

## **2 O REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: REGULAMENTAÇÃO E CONCEITO**

Diante da necessidade de informação que a sociedade tem em conhecer o real proprietário de determinado imóvel, seus direitos e suas obrigações ou gravames, o registro de imóveis revestido de sua fé pública que lhe é inerente (BORGES, 2014, p. 21), exerce o nobre papel de cadastrar a propriedade imobiliária, demonstrando seu estado atual e por meio dele se realizam todas as mudanças, alterações e extinção dos direitos referentes ao imóvel. É o repositório de todas as informações da propriedade imobiliária, com caráter de autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

### **2.1 Evolução Histórica**

Assim como o Direito é mutável, amoldando-se às modificações sofridas pela sociedade, o registro imobiliário vem se aperfeiçoando há séculos e para que haja uma melhor compreensão do que venha a ser o Registro de Imóveis, partindo da obra de Antônio Moura Borges “Registro de Imóveis Comentado”, uma sucinta abordagem de sua evolução histórica, sobre a transcendência que esta serventia vem sofrendo, se faz necessária:

#### **2.1.1 Período Colonial**

Na aurora da colonização das Terras Brasileiras, apenas foram adotados livros de assento das concessões de terras pela Coroa Portuguesa nas Provedorias do Rei. Tudo que aqui fora descoberto passou a ser propriedade da Coroa, porque aqui antes era *res nullius*, ou coisa de ninguém como resultado de uma conquista também, por força do histórico Tratado de Tordesilhas. (BORGES, 2014, p. 24)

Após a chegada do navegador português, Martins Afonso de Souza, iniciou-se a colonização e a implementação das Capitânicas Hereditárias, seguido logo após, pelo período dos Governadores Gerais, situação que permaneceu até a vinda para o Brasil de D. João VI, Rei de Portugal em 1808, quando o Brasil foi elevado à categoria de reino Unido de Portugal, mas as concessões de terras públicas ainda eram praticadas pelo Sistema de Sesmaria. (BORGES, 2014, p. 25)

O Governo real no período de 1549 até o ano de 1695, somente eram registrados os imóveis rurais de propriedade privada na Repartição de Terras (PROVEDORIAS DO GOVERNO), o registro nada mais era do que uma forma de controle de reconhecimento de legitimidade do título de propriedade. (BORGES, 2014, p. 26)

Esta iniciativa pode-se assim dizer, foi uma espécie de embrião do Registro da Propriedade Imóvel, por se destinar a controlar a existência da propriedade individual.

Com o surgimento da Carta Régia, aos delegados régios foram determinados que a fiscalização, revisão e correção de todas às doações de terras públicas para que pudessem ser confirmadas<sup>1</sup>. (BORGES, 2014, p. 26-27)

Em 5 de outubro de 1795, com a expedição do Alvará Real, que determinava aos proprietários, que todas as terras doadas ou concedidas deviam ser individuadas e determinadas finalizou-se este período.

### **2.1.2 Período Imperial**

Posteriormente, no Brasil Império, em 1843 surgiu a Lei Orçamentária nº 317, que criou o REGISTRO DE HIPOTECAS, objetivando a transcrição dos títulos de transmissão entre vivos de imóveis suscetíveis de hipotecas e ônus reais, assegurando aos credores hipotecários a certeza da existência, validade e eficácia de seus direitos reais de garantia (LOUREIRO, 2013, p. 264).

Como anota Afrânio de Carvalho “o Registro cuidou em primeiro plano da proteção do crédito, e não da propriedade”, (CARVALHO, 1976, p. 3).

Com o advento da Lei nº 601, de 18.09.1850 e o seu Decreto Regulamentar nº 1.318, de 30.01.1854, foi imposto a obrigatoriedade de registro na Repartição de Terras da Província, o famigerado REGISTRO DO VIGÁRIO, pois os referidos registros deveriam ser realizados junto aos vigários nas paróquias Católicas daquela época, já que estavam mais ligados ao povo e eram os detentores de confiança dos fiéis e dos livros próprios, fornecidos pela Repartição de Terras do Governo. (CARVALHO, 1976, p.1-2)

Somente por força da Lei nº 1.237 de 1864, e regulamentada pelo Decreto nº 3.453 de 1865, foi instituído o denominado REGISTRO GERAL, que englobava todos os direitos reais, a Lei substitui a tradição pela transcrição como modo de transferência, continuando o contrato a gerar efeitos obrigacionais. “A troca de um pelo outro importou em enormes avanços em benefício da publicidade” (CARVALHO, 1976, p.4), pois a transcrição fica registrada no livro no qual é lançada, ficando à disposição da consulta de qualquer pessoa. (MELO, 2004, p. 229)

### **2.1.3 Período Republicano**

A referida Lei imperial nº 1.237, conhecida como a Lei hipotecaria do país, após a proclamação da Republica, foi substituída por um sistema de Registro de Imóveis obrigatório e definitivo.

Este registro, que era deficiente, tinha como objetivo de evitar as ocupações desregradadas ou desordenadas de terras públicas, inclusive, controlar as transferências por atos de negócios.

Esta lei executada até nos primórdios da era Republicana, foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu Regulamento, Decreto nº 370 de 1890, contudo nada foi alterado (MELO, 2004, p. 230).

---

<sup>1</sup> Lei nº 601 de 1850. Art. 7º O Governo marcará os prazos dentro dos quaes deverão ser medidas as terras adquiridas por posses ou por sesmarias, ou outras concessões, que estejam por medir, assim como designará e instruirá as pessoas que devam fazer a medição, atendendo às circunstancias de cada Provincia, comarca e municipio, o podendo prorogar os prazos marcados, quando o julgar conveniente, por medida geral que comprehenda todos os possuidores da mesma Provincia, comarca e municipio, onde a prorogação convier.

Ainda nos primórdios da era republicana o Decreto nº 451-B também 1890, criou o instituto do REGISTRO TORRES no Brasil que dava presunção absoluta da veracidade do registro, ou seja, no registro torres a titularidade do imóvel é inatacável, inquestionável. Era mais um avanço para garantir a publicidade do Registro e que está presente até os dias atuais, no Capítulo XI da Lei nº 6.015, mas que é muito criticado, como anota José Mário Junqueira de Azevedo:

[...] pela sua complexidade e lentidão com que se processam os atos, não tem merecido acolhimento nas legislações imobiliárias. Importa o sistema para cada registro em ação judicial, que pode assumir o caráter de contenciosa, reivindicatória do imóvel que se intenta registrar. Junta-se a isso o custo excessivo em que importará o registro, com a publicação de editais, custas e outras despesas. (AZEVEDO, 1976, p.7).

Com o advento do Código Civil de 1916, impôs-se a necessidade de uma lei de Registro Público, mais objetiva e exigente, motivo pelo qual vieram os artigos 859 e 860, parágrafo único CC/16, que tratavam de criar a existência de presunção *iurus tantum*<sup>2</sup> em favor de quem tivesse o título registrado no registro imobiliário como legítimo proprietário. Como bem expõe Afrânio de Carvalho:

Ao incorporar o Registro de Imóveis, que constava de lei autônoma, o Código Civil o inseriu dentro do Direito Civil, na posição de auxiliar deste. Essa posição lhe foi assinada por destinar-se, em princípio, a receber relações jurídicas que tenham por objeto imóveis, de modo a documentar e publicar o estado de propriedade. (CARVALHO, 1976, p. 16).

Presumia-se ser o dono aquele em cujo nome estivesse o registro da propriedade imobiliária.

Em razão disso, houve a necessidade de impor uns regulamentos de urgência, motivo pelo qual surgiu o Decreto de nº 12.343 de 1917, que logo foi substituído pela Lei nº 4.827 de 1924, e regulamentada pelo Decreto nº 18.542 de 1928, que por sua vez foi substituído pelo Decreto de nº 4.857/39 de 1973, por fim pelo Decreto nº 72.406, ate que viesse uma definitiva lei de Registros Públicos.

Finalmente sendo criada A LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS, editada sob o nº 6015, de 31 de dezembro de 1973, a qual está em vigor até hoje, embora venha sofrendo modificações constantes, via de diplomas legais extravagantes, mas sempre com a finalidade de buscar a perfeição de suas regras e princípios.

Ante as dicotomias da prestação dos serviços notariais e registrais existentes nos 3.100 Cartórios de Registro Públicos, Tabelionatos de Protestos, de Notas e de Distribuição em funcionamento no Estado de Minas Gerais, o Corregedor-Geral de Justiça de Minas Gerais, com o objetivo de uniformizar, sistematizar e consolidar e as normas referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais, em 18 de outubro de 2013, publicou Provimento CGJMG 260/2013. Que nas palavras do Desembargador Marcelo Rodrigues:

O Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça traz as regras e normas que os tabeliães e registradores devem respeitar no dia a dia do exercício da sua atividade. Nele estarão condensadas, reunidas, padronizadas e sistematizadas todas as normas internas relativas aos serviços notariais e de registro, permitindo, a um só tempo, eliminar eventuais repetições ou divergências entre os atos normativos, suprimir os dispositivos revogados, expressa ou tacitamente, e os considerados em confronto com a legislação federal, com a Constituição do Estado, com a Lei de Organização judiciária do Estado e com os atos normativos editados pelo Conselho Nacional de justiça. Vale dizer, mais do que conferir unidade ao corpo da mencionada normatividade, considerando a multiplicidade dos atos normativos do Poder Judiciário estadual e do Conselho Nacional de Justiça dispendo sobre os serviços notariais e de registro, resulta, no primeiro momento, em uniformidade de

<sup>2</sup> Que admite prova em contrario.

procedimentos e, passo seguinte na melhoria dos serviços notariais e de registro prestados à sociedade e ao cidadão mineiro. (RODRIGUES, 2014, p.16).

Em outubro de 2014, foi publicada no Diário Oficial, a Medida Provisória 656/14, trazendo o princípio da concentração dos atos na matrícula, que abordaremos adiante, e motivou a alteração da Lei nº 7.433/85 dispensando a apresentação das certidões de feitos ajuizados.

Ainda em 2014 diante da necessidade de uma instituição especialmente dedicada à representação política e institucional da classe registral imobiliária, no âmbito do Estado de Minas Gerais, que promovesse o fortalecimento do Registro Imobiliário buscando a uniformização dos procedimentos nos diversos ofícios de Registro de Imóveis mineiros, foi fundado o Colégio Registral Imobiliário do Estado De Minas Gerais - CORI-MG.

Vale destacar a importância dos enunciados que são produzidos após ampla discussão da classe, e remetidos à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Minas Gerais e, não havendo qualquer objeção, são publicados, visando sempre à uniformização dos atos registrais imobiliários e a conseqüente melhoria na qualidade dos serviços prestados pelos cartórios.

Ainda o Edital nº 1/2018 do Concurso Público de Provas e Títulos para a Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de Minas Gerais no Anexo III (conteúdo programático das disciplinas e matérias da prova objetiva de seleção, da prova escrita e prática e da prova oral), em seu item 14 listou os Enunciados emitidos pelo Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais, mais uma vez validando a importância do CORI-MG.

Por fim, merece comentários a lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

## 2.2 Conceito de Registro de Imóveis

A conceituação de Registro de Imóveis é de suma importância, pois não é interessante compreendê-lo apenas em seu aspecto funcional.

O mais próximo de uma conceituação na legislação que temos, está no artigo 1º da Lei nº 8.935/94, que por seu turno, define Serviços notariais e de registro como sendo os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Antônio Moura Borges em sua obra “Registro de Imóveis Comentados”, assim define:

O Registro de imóveis pode ser conceituado como sendo o ato de ofício praticado pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis, revestido de fé pública, no sentido de fazer constas no assento registral permanente em livro próprio, os atos de aquisição e transmissão *inter vivos et mortis causa*, da propriedade imóvel, objetivando-a segundo os requisitos da lei, de modo a assegurar o direito a publicidade dos direitos reais a ela relativos diante de terceiros. (BORGES, 2014, p.182)

O tabelião de Notas e Registro Civil de Hortolândia, Luiz Guilherme Loureiro, na 4ª edição de sua obra “Registro Públicos – Teoria e Prática” conceitua o Registro de Imóveis como sendo:

A parte específica do direito de registros públicos que se refere ao conjunto de princípios e normas destinados a regular a função do oficial de registro de imóveis e a organização e o funcionamento dos organismos estatais encarregados de receber notadamente os atos e documentos concernentes aos direitos reais sobre bens imóveis ou aqueles que os

afetam, bem como as formas e resultado de tais registros e os efeitos deles resultantes. (LOUREIRO, 2013, p. 264).

O registro imobiliário sob nossa acepção é a denominação legal atribuída ao cartório ou ofício público, em que Oficial registrador dotado de fé pública a quem é delegada o serviço público, promove o lançamento ou copia em livro próprio, dos atos praticados em relações particulares ou que neles figuram ou ainda de documento que se tenha passado para sua lembrança e conservação, tais como: a aquisição e transferência da propriedade, as inscrições relativas aos encargos reais, que venham a pesar sobre elas, e as respectivas averbações acerca de fatos que afetam a propriedade cuja aquisição ou transferência já constem do Registro, ou acerca de atos que venham anular os fatos ali inscritos, revestido e atribuído pela publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais, preservando-lhe a confiabilidade, bem como a simples validade em relação a terceiros, ou a sua mera disponibilidade.

### 2.3 Natureza e Funções do Registro de Imóveis

Carlos Afonso Rodrigues Gomes, citando Maria Helena Diniz leciona que a natureza jurídica é a “afinidade que um instituto tem em diversos pontos, com uma grande categoria jurídica, podendo nela ser incluído o título de classificação” (DINIZ apud GOMES, 2013).

Na Constituição da República de 1988, estabelece no artigo 236, que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público”.

Tal artigo regulamentado pela Lei nº 8.935/94, mais conhecida como Lei dos Notários e Registradores, cujo art. 3º dispõem que o oficial de registro, ou registrador, é profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro.

O Supremo Tribunal Federal ao julgar a Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2602 e nº 2.891 sobre a aposentadoria compulsória por idade considerou que os serviços notariais e de registros “são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público - serviço público não-privativo”.

EMENTA: Serviços notariais e de registro: regime jurídico: exercício em caráter privado, por delegação do poder público: lei estadual que estende aos delegatários (tabeliães e registradores) o regime do quadro único de servidores do Poder Judiciário local: plausibilidade da argüição de sua inconstitucionalidade, por contrariedade ao art. 236 e §§ e, no que diz com a aposentadoria, ao art. 40 e §§, da Constituição da República: medida cautelar deferida. (BRASIL. ADI 2.891-MC, Rel. Sepúlveda Pertence, Tribunal Pleno, 2003).

A atividade de registro é exercida em caráter privado, correndo todos os riscos ao titular da serventia, uma vez que lei define que o gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços. (art. 21 da Lei nº 8.935/94). Trata-se, pois, de uma delegação de função pública.

Quanto às funções, podemos destacar três, quais sejam: Jurídica, Administrativa e Fiscal.

A primeira, função Jurídica, nos diz respeito quanto à segurança nas palavras de Antônio Moura Borges a finalidade das Serventias é “servir de fonte de informação segura sobre o direito de propriedade em relação ao *dominus*” (BORGES, 2014, p.199). Tanto é que os artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil confirmam a necessidade do registro imobiliário.

A função administrativa é a que dá publicidade especialmente aos atos da administração. Ela não é uma função constitutiva ou translativa de Direito Real. Exemplos: Servidão administrativa; Limitações administrativas; Tombamentos de imóveis; Instituições de Zonas Especiais de Interesse Social; Alteração de Logradouro, etc.

Por fim temos a função fiscal, também chamada de função tributaria ou fiscalizadora. É dever do Oficial Registrador a fiscalização do recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar, tais como IPTU, ITBI, ITCD, ITR, CCIR INSS, etc.

Compreensível que o Estado se valha das serventias registrais para fiscalizar o pagamento dos tributos, evitando-se assim a burla e a fraude.

#### **2.4 Princípios basilares do registro imobiliário**

Os princípios são os norteadores de influência, aplicados no ordenamento jurídico, os quais têm escopo importante nos atos praticados no serviço registrário imobiliário, a observância destes, juntamente com os demais dispositivos legais e orientações que regem e disciplinam os serviços realizados pelo Registros de Imóveis, é de grande importância para que os títulos levados a registro cumpram efetivamente seu papel e para que o sistema registral desempenhe de forma eficaz sua função.

Para o acesso de qualquer título ao sistema registrário, constitui-se imprescindível a presença de alguns requisitos, como o atendimento dos princípios do Art. 621 do citado Código de Normas: obrigatoriedade; da territorialidade; da continuidade; da especialidade objetiva e subjetiva; da prioridade; da tipicidade; da disponibilidade e por fim com destaque especial no presente trabalho o da concentração, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.

### **3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE EM SUAS 5 DIMENSÕES**

As ideias trazidas neste tópico são objetos de pesquisas e discussões havidas no âmbito do Núcleo Jurídico de Políticas Públicas – NUJUP e em especial as do Grupo de Trabalho: Função Social da Propriedade no âmbito da pesquisa Usucapião de Bens Públicos.

A função social é uma conjectura essencial para a defesa ou manutenção da propriedade, e para abordar seu aspecto sustentável inicialmente parte-se de três eixos:

- a) Partindo das diversas dimensões do conceito de sustentabilidade aplicadas ao ecodesenvolvimento por Sachs (SACHS, 2009, p. 71), que as enumera de forma sucinta como dimensão social, cultural, ecológica, ambiental, territorial, econômica, política nacional e política internacional;

- b) Da ideia de desenvolvimento sustentável e homeostático<sup>3</sup> apresentadas por Juarez Freitas, onde a sustentabilidade aparece, numa primeira aproximação, com o dever de alcançar o bem-estar físico, psíquico e espiritual no presente, sem prejuízo do bem-estar futuro, próprios e de terceiros, apresentando as dimensões: social, ética, jurídico-política, econômica e ambiental; (FREITAS, 2011, p. 55)
- c) E das premissas de sustentabilidade apresentadas por Alfonsin, aplicada à regularização fundiária (Art. 5, XXIII e 182 §2) como forma de cumprir o princípio da função social da propriedade (estabelecidas na legislação), e conduzida de forma interdisciplinar em uma perspectiva tridimensional: dimensão jurídica; dimensão urbanística-ambiental e dimensão sócio-econômica, inter-relacionadas entre si, de modo que o desenvolvimento econômico necessariamente não exclua socialmente e que ao mesmo tempo proteja o meio ambiente. (ALFONSIN, 2000).

O NUJUP estuda o princípio da função social da propriedade em seu aspecto sustentável<sup>4</sup> em uma perspectiva pentadimensional, incorporando às tradicionalmente estudadas mais duas dimensões: Dimensão territorial e Dimensão étnica-cultural. Abordando o princípio da função social da propriedade não apenas no que está disciplinado pelo conjunto de normas<sup>5</sup>, mas, reconhecendo que a propriedade privada atenderá à função social, quando abarcar de forma entrelaçada numa dialética sustentável as dimensões: jurídica; sócio-econômica; urbanística-ambiental; territorial e étnica-cultura, advindas da noção de sustentabilidade que tendem a alcançar a harmonia do convívio social da coletividade.

E estes serão os fundamentos ora defendidos neste texto.

#### 4.1 Dimensão jurídica

Na dimensão jurídica estão inclusas as ações para a legalização das áreas, abarcando portanto o registro imobiliário e a identificação dos instrumentos de aplicação das políticas urbanas, tais como: Estatuto da Cidade, Minha Casa Minha Vida, etc. Em seus estudos Alfonsin nos lembra que “a questão da legalização da posse exercida com fins de moradia é o primeiro aspecto e está claramente centrada na ampliação do marco legal do direito de morar para uma população antes ameaçada no exercício desse direito”. (ALFONSIN, 2000, p. 217). Configurando-se a dimensão jurídica pilar da presente dissertação.

#### 4.2 Dimensão sócio-econômica

<sup>3</sup> Um modo de pensar mais amigável com o ambiente, mais inovador, mais cooperativo, mais solidário, mais lúcido e ecologicamente reequilibrado.

<sup>4</sup> A noção de sustentabilidade é tratada de maneira inovadora nas pesquisas realizadas no NUJUP, fazendo-se necessária nova significação ao uso da palavra, passando de um uso único que visa à mera compatibilização entre as atividades econômicas e ambientais, tonando-se multidimensional, garantindo o equilíbrio do desenvolvimento socioeconômico com a proteção do meio ambiente ecologicamente equilibrado, observando a dignidade da pessoa humana respeitando a identidade cultural, a erradicação da pobreza e redução das desigualdades sociais e regionais. Sobre o desenvolvimento sustentável *vide* ALMEIDA; ARAÚJO 2013.

<sup>5</sup> Aqui é interessante ressaltar a força simbólica da legislação, partindo de Marcelo Neves no livro “A Constituição Simbólica” (NEVES, 2007) em que o autor traz que a legislação tem força simbólica quando é ineficaz, em seus estudos o NUJUP ressignificando os estudos de Harald Kinderman, entende que não basta que a eficácia fique cingida à eficácia formal, ou seja, tenha possibilidade de produzir efeitos em função de ter passado pelo processo de normatização conforme a doutrina clássica, Kelseniana, mas que a eficácia material também seja atingida de forma que a produção de efeitos na dimensão real possa ser adequada ao fim a que o princípio se propõe.

A dimensão social, como abordado anteriormente frequentemente é interpretada de forma errônea como a única forma de concretização do princípio da função social da propriedade.

Mas perspectiva de dimensão sócio-econômica tem presente às ações de geração de trabalho e renda, envolvendo a diminuição dos abismos de renda e de bens existentes entre pobres e ricos, buscando um patamar razoável de homogeneidade social, revestindo-se na possibilidade de melhor uso e distribuição de bens e rendas deles advindos, trabalhando para maximizar o bem estar coletivo da sociedade, e não o individual do proprietário, abrangendo o desenvolvimento econômico intersetorial equilibrado. Alfonsin escreve:

[...] existe uma preocupação com o resgate ético que a cidade tem de fazer, através das políticas urbanas que implementada condição cidadã das pessoas que moravam de forma segregada social e espacialmente, portanto apartadas do conjunto de bens materiais e simbólicos oferecidos/produzidos pela urbe. (ALFONSIN, 2000, p. 217).

Neste sentido também temos Silvana Fortes da Silveira e Adriano Stanley Rocha Souza,

Na verdade, a própria Constituição, nos seus princípios fundamentais, que determina que a função social seja conceito vinculado à busca da dignidade humana e à redistribuição de rendas, por meio da igualdade substancial de todos e a redução de desigualdades significa que a isonomia constitucional, antes apenas formal, passou a ser substancial, ou seja, o tratamento legal será desigual sempre que necessário para a remoção das desigualdades de fato. (SILVEIRA; SOUZA, 2010, p.123).

Como demonstrado a propriedade não é um fim em si mesma na obtenção de renda ou simplesmente de inclusão social, não devendo o detentor da propriedade vislumbrar a dimensão econômica ou a dimensão social separadamente, mas como dimensões interdependentes.

### **4.3 Dimensão urbanística-ambiental**

Quanto à dimensão urbanística-ambiental, diz respeito à melhoria do ambiente urbano, e, abrange a remodelação da relação entre produção e matéria-prima, cessando a visão restrita de natureza como recurso econômico, e elevando-a a condição de preservação da vida, encerrando uma preocupação com a sustentabilidade tanto da realidade territorial quanto das práticas sociais ali desenvolvidas. (ALFONSIN, 2000, p. 217).

Sachs faz uma crítica ao crescimento perverso, termo que ele usa em referência ao crescimento que não leva ao desenvolvimento sustentável, mas também aduz que a preservação ambiental esta longe de ser relacionada ao não uso dos recursos naturais (SACHS 2008 p.68), chegando ao consenso que:

De modo geral, o objetivo deveria ser o do estabelecimento de um aproveitamento racional e ecologicamente sustentável da natureza em benefício das populações locais, levando-as a incorporar a preocupação com a conservação da biodiversidade aos seus próprios interesses, como um componente de estratégia de desenvolvimento. (SACHS, 2008, p.53)

Devemos analisar esta dimensão como forma de transformação dos elementos do meio ambiente em benefícios da população local, conscientes de que os recursos naturais não são inesgotáveis, ou seja, sem destruir o capital da natureza, reconhecendo o direito das gerações atuais, sem prejuízo das gerações futuras.

### **4.4 Dimensão territorial**

A dimensão territorial é mais abrangente que a espacial do direito urbanístico, e transcende a noção ecodesenvolvimentista de Sachs de distribuição territorial equilibrada de assentamentos humanos e atividades. (SACHS, 2008, p. 73).

Em interface com a dimensão anterior podemos trazer o ecodesenvolvimento de Sachs (SACHS, 2008) que requer desde o planejamento local e participativo, no micro, das autoridades locais, comunitárias e associações de cidadãos envolvidas na proteção da área, até um nível de participação global.

#### **4.5 Dimensão étnica-cultural**

Por fim a dimensão étnica-cultural introduz a necessidade de respeito a identidades culturais como fundamentos a qualquer processo de transformação existente sobre o território, remetendo a ampliação do diálogo e equilibrado entre as diversas culturas que existentes neste país de dimensão continental, superando a ideia de cultura hegemônica. Neste sentido Sachs “A partir da ética do respeito à diversidade do fluxo da natureza, emana o respeito à diversidade de culturas e de sustentação da vida, base não apenas da sustentabilidade, mas também da igualdade e justiça.” (KOTHARI apud SACHS, 2008, p. 67).

Freitas ao tratar da dimensão ética do desenvolvimento sustentável aborda:

Não se admite, aqui, a contraposição rígida entre sujeito e objeto ou entre sujeito e natureza, tampouco se cai no monismo radical que tenta suprimir as diferenças entre o cultural e o natural. O importante é que o outro, no seu devido apreço, jamais seja coisificável. A cooperação surge, nesse contexto como magno e honesto dever evolutivo, favorável à continuidade da vida, cada vez mais rica e complexa. (FREITAS, 2011, p. 57).

Freitas, ainda completa: “Não se pode admitir um modelo excludente, pois de nada serve cogitar da sobrevivência de poucos ou do estilo oligárquico relapso e indiferente, que nega conexão de todos os seres e a ligação de tudo.” (FREITAS, 2011, p. 55).

Por fim no capítulo que se segue, serão aliadas as atividades dos Cartórios de Registro de Imóveis às ideias de função social da propriedade.

#### **4 A ATUAÇÃO DAS SERVENTIAS REGISTRAS NA CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Uma vez analisado o ponto do qual a pesquisa parte para conceituar função social da propriedade, aliado às noções gerais aplicadas ao registro imobiliário, cumpre agora tecer comentários acerca do efetivo papel das serventias registras no cumprimento do comando constitucional em apreço.

Um grande exemplo do importante papel dos Cartórios de Registro de Imóveis na concretização da Função Social e sua atuação na Regularização Fundiária Urbana (REURB), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, atualmente tema central dos encontros de registradores imobiliários.

Há, portanto, iniciativas que visam adequar o papel social dos cartórios e para que tal prática possa ser expandida, é preciso a atuação pentadimensional das serventias na consolidação do princípio da função social da propriedade, como se discorrerá.

### **5.1 A atuação jurídica**

A propriedade, como sendo uma garantia constitucional, deve ser tutelada pelo Direito, a fim de dar segurança ao patrimônio do cidadão. Neste sentido é inegável a segurança jurídica proporcionada pelos Cartórios de Registro de Imóveis, desenvolvendo um papel importante e complexo, por ser um verdadeiro órgão controlador de seus aspectos formais, aplicando-se os princípios registrários, garantindo a segurança jurídica, a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade já que a maioria das relações patrimoniais envolvendo imóveis é controlada por ele, perpassando pelo cenário econômico, jurídico e social, por força da sua atribuição finalística que é a segurança jurídica estática e dinâmica do direito de propriedade imobiliária e outros direitos reais ou obrigacionais afetos a sua competência. A segurança jurídica estática diz respeito à publicidade dos direitos reais inscritos e a dinâmica, ao tráfico seguro das relações jurídicas de alienação e/ou oneração.

Assim, no âmbito do Direito Registral Imobiliário, a dimensão jurídica, na nossa forma de ver, vai-se traduzir através de três fatores fundamentais:

- a) O controle sobre a situação jurídica do imóvel, fator que leva em conta o exame da história anterior do imóvel e das mutações de sua situação jurídica, através de atos registrais a serem praticados. Esse primeiro fator é desenvolvido através da atividade conhecida como qualificação registral imobiliária, desenvolvida no âmbito do órgão incumbido de promover a atividade registral imobiliária;
- b) A produção de informação jurídica qualificada acerca do imóvel, fator que leva em conta a precisão e o exato alcance de cada mutação proporcionada na situação jurídica do imóvel. Esse segundo fator é desenvolvido através da efetiva prática de atos registrais no âmbito do órgão de Registro Imobiliário;
- c) E a disponibilização de informação qualificada acerca do imóvel aos interessados, fator que leva em conta a mais efetiva publicidade das informações existentes acerca da situação jurídica do imóvel. Esse terceiro fator é desenvolvido através da realização de buscas e do fornecimento de certidões, pelo órgão de Registro Imobiliário.

Como já mencionado o Registro de Imóveis não é simplesmente um repositório de títulos, muito pelo contrário, esta centenária instituição, é um mecanismo que proporciona a observância permanente dos direitos humanos, princípios fundamentais e demais ditames constitucionais, com efetiva aplicação na seara da propriedade privada. Dessa afirmação depreende-se a necessidade de se registrar o imóvel no cartório de registro de imóveis da circunscrição competente, balizando os domínios da propriedade privada, exaltando a relevância do registro, para o alcance da função social.

## 5.2 A dimensão sócio-econômica da atuação cartorial

Precisamente, na dimensão sócio-econômica, avultam os direitos fundamentais sociais, com os correspondentes programas habitacionais (serviços públicos, por excelência), que precisam obrigatoriamente ser universalizados com eficiência e eficácia, com a participação dos Cartórios de Registro de Imóveis, sob pena de o modelo de delegação das serventias ser insustentável.

Exemplo desta “parceria” é trazido na citada Reurb ao regulamentar o papel dos registradores imobiliários na regularização fundiária.

A regularização fundiária de assentamentos urbanos consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (Lei nº 11.977, 2009). Importa em procedimento para transformar terra urbana em terra urbanizada, vale dizer com infraestrutura e equipamentos mínimos que permitam sua efetiva integração à cidade.

Como já mencionamos na dimensão sócio-econômica não esta inserida em uma perspectiva unicamente de inclusão social afastada da ordem econômica.

Sendo assim o CRI pela sua segurança jurídica, garantida pelo sistema de registro de propriedade, assume condição inarredável para o crescimento econômico do país, ao passo que quanto maior a eficiência do sistema registral mais elevado será o nível de desenvolvimento da nação.

Fernando P. Méndez González, corroborando com tal entendimento diz:

O Banco Mundial, instituição da mais alta relevância econômica, reconheceu a importância ímpar do sistema registral imobiliário ao assim expor, no seu relatório do ano de 1996: “Um registro da propriedade torna-se fundamental e essencial para o desenvolvimento de uma economia de mercado funcional. Melhora a segurança da titularidade e da posse, diminui os custos das transferências de bens e proporciona um mecanismo de baixo custo para resolver as eventuais disputas sobre os bens” (GONZÁLEZ, 2012).

Quanto a importância das serventias na dimensão sócio-econômica, Adriano Barreto Espíndola Santos observa que:

[...] o contínuo crescimento urbano acarreta o surgimento de problemáticas sociais e fenômeno da urbanização desorganizada, das quais podemos destacar o falta de moradia digna e a má distribuição do solo para os que realmente necessitam e desejam produzir. Desta feita, para que a função social da propriedade possa ser efetivamente materializada, faz-se necessária a existência de um meio hábil, capaz de delimitar a propriedade privada, provocando a harmonização dos interesses sociais. Surgiu, nessa perspectiva, o direito registral, como instrumento capaz de conferir segurança jurídica às transações imobiliárias, proporcionando estabilidade econômica e viabilizando a melhor circulação de bens imóveis, visto que a sociedade acredita ser o investimento imobiliário o meio mais seguro de se acumular riquezas, por intermédio da proteção conferida pela Constituição Federal de 1988 ao direito a propriedade, ensejando reflexos em toda a cadeia econômica e social do país. (SANTOS, 2012).

Neste sentido os Cartórios de registro de Imóveis desenvolvem um importante papel de ações de busca um patamar razoável de homogeneidade social, revestindo-se na possibilidade de melhor uso dos bens e rendas deles advindos, trabalhando para maximizar o bem estar coletivo da sociedade, abrangendo o desenvolvimento econômico intersetorial equilibrado.

### 5.3 A Dimensão urbanística-ambiental

Cabe ao Registro de Imóveis, um importante papel na preservação dos recursos naturais, merecendo destaque a consideração do diretor de desenvolvimento do Instituto de Meio Ambiente do Mato Grosso do Sul, Roberto Ricardo Machado Gonçalves:

A publicidade da lei não se mostra suficiente, sendo necessária a publicidade imobiliária para garantir a segurança jurídica, e o cumprimento das obrigações decorrentes dos limites impostos pela legislação. Com isso, surge a necessidade do registro cartorário, como elemento essencial para o conhecimento e para vincular definitivamente os futuros adquirentes dos imóveis. (GONÇALVES, 2011, p.10)

Cabendo a serventia à averbação das áreas de reserva legal, que estão previstas no código Florestal Brasileiro, MP nº 2.166-67/2001 e Lei nº 4.771/1965 alterados pela Lei nº 12.651/2012.

Áreas sob regime de servidão florestal, introduzida pelo código florestal, traz que o proprietário rural, pode voluntariamente renunciar, em caráter permanente ou temporário a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente – APP, a servidão deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, após a anuência do órgão ambiental competente, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade. (BRASIL, 2012).

Reserva Particular do Patrimônio Natural, trata-se de uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica, por ato voluntário do proprietário. Tal gravame constará de termo de compromisso assinado perante o órgão ambiental, que verificará a existência de interesse público, e será averbado à margem da inscrição no Registro Público de Imóveis. (Art. 21 da Lei nº 9.985/00)

Ressalta-se ainda que de acordo com o Art. 828 do Código de Normas “poderão ser averbados os atos referentes à preservação do meio ambiente, emitidos para os fins de legislação florestal, por iniciativa da parte interessada ou do órgão florestal.” (MINAS GERAIS, 2013).

Deste modo as Serventias em conjunto com outros setores da administração pública, na busca efetiva da dimensão urbanístico-ambiental, atuado na preservação sustentável dos elementos do meio ambiente em benefícios da população local, não se coadunando com a crença no crescimento material em si e nem se limitando a observância de meros requisitos formais, pois cobra um bem estar duradouro, conscientizando de que os recursos naturais não são inesgotáveis e merecem proteção.

### 5.4 A ampliação da concepção Territorial

Para o direito imobiliário a dimensão territorial deve ser pensada na perspectiva de que registrar um loteamento, significa muito mais que a subdivisão de gleba em lotes individuais de área mínima de 125m<sup>2</sup> e frente mínima de 5m, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou das relações contratuais entre indivíduos (BRASIL, 1979), pois loteamentos produzem cidades, certos padrões de cidades, bem como toda uma série de relações sócio-econômicas, urbanísticas-ambientais éticas-culturais e jurídica.

Não devendo o registrador se caracterizar por um formalismo excessivo e por uma postura legalista totalmente descomprometida com as realidades urbanísticas, mas sim se empenhar em uma interpretação ampla da ordem jurídica como um todo e uma análise da situação concreto, e não apenas das leis específicas do registro imobiliário, visando proteger todas as dimensões da função social.

### **5.5 O respeito das diferenças na dimensão étnica-cultural**

Como visto à dimensão étnica-cultural introduz a necessidade de respeito a identidades culturais como fundamentos a qualquer processo de transformação existente sobre o território, superando a ideia de cultura hegemônica.

No já mencionado artigo 1228 CC, em seu parágrafo 1º temos um dever do proprietário de preservar o patrimônio histórico e artístico.

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o **patrimônio histórico e artístico**, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (BRASIL, 2002, destaque nosso).

Cabendo as Serventias registrais de garantir a ética do respeito à diversidade cultural por meio do registro de imóveis tombados, preservando a identidade cultural de determinados povos e épocas, superando a ideia de cultura hegemônica.

De acordo com o Decreto-Lei nº 25/37, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Este conceituado em seu Art. 1º como sendo:

[...] o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico. (BRASIL, 1937)

E em seu Art. 13 institui que o tombamento definitivo dos bens de propriedade particular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio.

No multicitado art. 167 do provimento do CGJ, inc. II alíneas “r” e “s” serão averbadas as restrições próprias dos imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo, legislativo ou decisão judicial específicos e as restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural. (MINAS GERAIS, 2013).

Cabe ressaltar que o tombamento não altera a propriedade de um bem; apenas proíbe que ele venha a ser destruído ou descaracterizado, respeitando-se assim a princípios econômicos e de preservação da identidade cultural.

### **5.6 Novas ferramentas a favor da efetivação da função social**

O Registro de Imóveis é a instituição unificadora e fiscalizadora das informações relativas aos Direitos Reais dos bens, baseado em princípios que justificam a sua criação e norteiam seus

atos, a fim de dar segurança jurídica as partes envolvidas nos negócios jurídicos relativos à transmissão de bens imóveis, exercendo um serviço público, que é delegado a um particular, todavia a atividade dos cartórios é exercido de forma descentralizada, atuando cada oficial em sua circunscrição e cada serventia com suas peculiaridades.

Para a prestação de um serviço mais eficiente e célere necessário se faz a unificação das informações não só na Matrícula, mas em uma perspectiva mais abrangente, de unificação e compartilhamento de informações entre as serventias, criando em âmbito nacional um sistema de gerenciamento que permitiria o intercâmbio de documentos eletrônicos e tráfego de informações e dados.

Em pesquisa realizada no Núcleo Jurídico de Políticas Públicas, apresentada em 20 de outubro de 2014 no “Encontro Inter-Regional Sul/Sudeste da Rede Latino-Americana pelo Constitucionalismo Democrático” foram levantados dados fazendo um paralelo entre os Estados latino-americanos Federados e Unitários que adotam seus sistemas de registro unificados e descentralizados, buscando-se demonstrar a efetividade da função social nestes países, e em conclusões preliminares constatamos a necessidade de maior interação entre os cartórios e destes com as repartições públicas e a importância de um sistema unificado para o cumprimento da função social da propriedade.

Apesar das diversas peculiaridades encontradas em cada serventia, que se refletem em despreparo dos cartórios em acompanhar as legislações urbanísticas, o Brasil caminha no sentido de ser mais eficiência, ou seja, da unificação das informações, exemplo disso é:

Em Minas Gerais o CRI-MG, já caminha neste sentido de registro eletrônico, o primeiro passo para um sistema compartilhado de informações, regulamentado pelo provimento nº 317 de fevereiro de 2016 que acrescentou o Título XII - da central eletrônica de registro de imóveis do estado de minas gerais - CRI-MG, no multicitado Provimento 260/CGJ/2013.

A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, por sua vez é um sistema que integra ordens judiciais e administrativas sobre indisponibilidade de bens.

**CONSIDERANDO** a necessidade de racionalizar o intercâmbio de informações entre o Poder Judiciário e os órgãos prestadores de serviços notariais e de registro, visando celeridade e efetividade na prestação jurisdicional e eficiência do serviço público delegado. (CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS, 2014).

A implementação do sistema que concentre todas as comunicações de indisponibilidade de bens, decretadas por autoridades judiciárias e administrativas, com suas comunicações eletrônicas em tempo real para notários e registradores de imóveis, garantirá a maior eficácia dessas decisões, em benefício da segurança jurídica, permitindo maior rapidez na averbação constritiva pelo Oficial de Registro de Imóveis, evitando, por consequência a dilapidação do patrimônio do atingido, além, de permitir o rastreamento, em âmbito nacional, da propriedade e imóveis e de outros direitos reais imobiliários.

Em Belo Horizonte existe o Termo de Cooperação Técnica nº 01/2014 que define os atos de ofício a serem praticados pela Secretaria da Vara de Registro Público e a forma de cooperação dos Serviços de Registro de Imóveis da Capital nos processos de usucapião.

**CONSIDERANDO** a necessidade de cooperação entre o Poder Judiciário e os Oficiais de registro para identificar corretamente os imóveis e conferir segurança e efetividade às decisões judiciais envolvendo o registro de imóveis. (BELO HORIZONTE, 2014).

Nesta caminhada da evolução tecnológica e uma conseqüente unificação de informações, às Serventias procuram prestar um serviço de relevância jurídica e social, pois a unificação de dados tanto para os órgãos públicos, autoridades e usuários das serventias, as torna mais eficientes, representando inegável conquista para a racionalidade, economia, eficiência, segurança e desburocratização, e conseqüente cumprimento da função social da propriedade.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A humanidade não teria atingido o ponto de evolução que atingiu não fosse a ideia de propriedade privada, o nível de organização social, o nível de evolução tecnológica, o nível cultural, dentre outros com íntima ligação com o direito fundamental de propriedade.

Tal riqueza imobiliária, entretanto não pode ser pensada com um fim egoístico e caráter absoluto, por isso necessário se faz cumprir o princípio da função social, como forma de harmonização de interesses individuais e coletivos, garantindo a consecução da dignidade humana, da solidariedade social e da dignidade substancial, além da erradicação da pobreza e redução das desigualdades sociais, promovendo o bem de todos.

A noção de função social sustentável trazida pelo NUJUP é essencial em uma perspectiva objetiva de longevidade e qualidade subjetiva de vida, pois ao abordar as cinco dimensões estudadas, a função social passa a exercer uma conjectura essencial para a defesa ou manutenção da propriedade, tendentes a alcançar a harmonia do convívio social.

O aproveitamento sustentável da propriedade requer proteção jurídica. Proteção essa, imprescindível para viabilizar a vida em sociedade. Diante dos interesses ilimitados e da finitude dos bens o Direito deve responder por meio de instrumental eficaz e eficiente pela segurança e, conseqüentemente, a prevenção de conflitos, papel este dos Cartórios de Registro de Imóveis.

Como demonstramos o serviço vem sofrendo profundas modificações ao longo do tempo, sempre caminhando no sentido de aperfeiçoamento, assegurando os conjuntos de regras que respeitem os aspectos atuais da conjuntura social.

Nesta atual conjuntura o serviço de registro imobiliário de natureza eminentemente pública, é delegado a um particular, o Oficial Registrador, que exerce relevantes funções para o direito, não apenas a transferência efetiva da propriedade de bens imóveis, mas também a função jurídica de servir de fonte segura de informação sobre a propriedade imobiliária, a função administrativa dando publicidade aos atos e a função de fiscal, fiscalizando o recolhimento de impostos incidentes sobre a riqueza imobiliária.

As serventias estão nesta caminhada sempre norteadas pelos princípios, já que a observância destes, juntamente com os demais dispositivos legais e orientações que regem e disciplinam o serviço realizado pelo Registrador, é de grande importância para que os títulos levados a registros cumpram efetivamente seu papel e para que o sistema registral desempenhe de forma eficaz sua função.

O Cartório de Registro de Imóveis como demonstrado é um aparato necessário na concretização do princípio sustentável da função social, atuando em cada uma das 5 dimensões abordadas.

Dimensão jurídica como garantidor da segurança jurídica, da confiabilidade do sistema e a ampla publicidade, já que a maioria das relações patrimoniais envolvendo imóveis é controlada por esta centenária serventia.

Dimensão sócio-econômica, desenvolvendo o papel de buscar um patamar razoável de homogeneidade social, revestindo-se na possibilidade de melhor uso dos bens e rendas deles advindos, trabalhando para maximizar o bem estar coletivo da sociedade, abrangendo o desenvolvimento econômico intersetorial equilibrado.

Dimensão urbanística-ambiental, atuado na preservação sustentável do meio ambiente em benefícios da população local, protegendo os recursos naturais.

Dimensão Territorial, trabalhando na perspectiva de que o exercício do registrador não está limitado nas relações entre os particulares, e sim em uma dimensão ampla de construção de certos padrões de cidades.

Dimensão étnica-cultural, atuando na preservação dos patrimônios garantindo respeito a identidades culturais como fundamentos a qualquer processo de transformação existente sobre o território.

Merece destaque o caminho que o sistema registral brasileiro vem adotando, de informatização e de unificação de informações em âmbito nacional, visando um sistema integrado de informações entre os cartórios e estes com as demais repartições públicas que tenham relação com o registro imobiliário, que garante um serviço mais eficiente e célere econômico e desburocratizado, de modo que qualquer brasileiro consiga ter acesso às informações constantes na Matrícula de qualquer lugar.

Efetivamente, tem o Registro de Imóveis, nas dimensões apresentadas, um papel muito mais importante do que jamais teve a desempenhar, sendo a publicidade registral não mais somente instrumento de proteção do direito de propriedade a conferir segurança e tranquilidade ao seu titular, mas um importantíssimo fator de consecução de paz social e de desenvolvimento econômico, cujas serventias registrais passam também a cumprir o nobre mister de proteção aos direitos não-proprietários, estando o Registro de Imóveis a serviço da materialização da função social da propriedade.

## REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. Regularização fundiária: justificação, impactos e sustentabilidade. In: FERNANDES, Edésio (Org.) **Direito urbanístico e política urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey. 2000. Cap. 8, p.195-267.

ALMEIDA, Alessandra Bagno F. R. de; ARAÚJO, Marinella Machado. O direito ao desenvolvimento sustentável e a dimensão simbólica de sua aplicação. In: REZENDE, Élcio Nacur; CARVALHO, Valdênia Geralda de (Org.). **Direito ambiental e desenvolvimento sustentável**. Belo Horizonte: Escola Superior Dom Helder Câmara, 2013. p. 11-51.

ALMEIDA, Alessandra Bagno F. R. de; PIRES, Cristiano Tolentino. A propriedade privada sob o aspecto transdisciplinar da sustentabilidade e da função social. **Revista de Direito Brasileira**, v. 5, p.143-168, maio/ago.2013.

ARAÚJO, Marinella Machado (Coord.) **Função social da propriedade e usucapião de bens públicos dominiais**: uma proposta alternativa para a aplicação dos art. 183 e 191 da constituição de 1988. 2013. Relatório de Pesquisa – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, NUJUP, Belo Horizonte, 2013.

ARAÚJO, Marinella Machado; PIRES, Cristiano Tolentino. Usucapião de terras devolutas: uma interpretação pós-positivista dos artigos 183, 3º e 191 da Constituição Federal de 1988. **Autêntica**, Goiânia, v. 08, p. 93-111, 2011.

AZEVEDO, José Mário Junqueira de. **Do registro de imóveis**. São Paulo: Saraiva. 1976.

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

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.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

EDÉSIO Fernandes; ALFONSIN, Betânia. A função social do registro imobiliário. **Fórum de Direito Urbano e Ambiental**, Belo Horizonte, Ano 6, n. 36, p.39-45, nov./dez. 2007.

FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. Belo Horizonte: Fórum, 2011.

GOMES, Carlos Afonso Rodrigues. Do juízo arbitral e a administração pública. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, v. 16,n. 108, jan 2013. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=12674&revista\\_caderno=4](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12674&revista_caderno=4)>. Acesso em: 19 jul. 2014.

GONÇALVES, Roberto Ricardo Machado. A importância do registro de imóveis na preservação dos recursos naturais. **Boletim IRIB em Revista**, Rio de Janeiro, n. 341, p. 10, mar. 2011.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. **A função econômica dos sistemas registrais**. Observatório do Registro, 24 jul. 2012. Disponível em: <<http://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/>>. Acesso em: 20 set. 2014.

LIMA, Bruno Fernandes Magalhães Pinheiro de; SOUZA, Gustavo Brasil. Função social da propriedade e usucapião de bens públicos dominiais: uma proposta alternativa para a aplicação dos artigos 183 e 191 da Constituição de 1988. In: SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA, 22, 2014, Belo Horizonte. **Resumos...** Belo Horizonte: Ed. PUC Minas, 2014. p 223.

LOUREIRO Luiz Guilherme. **Registro público**: teoria e prática. 4 ed. São Paulo: Método. 2013

MACHADO, Eliane Teresinha de Oliveira. **O registro de imóveis e os princípios da disponibilidade e da continuidade**. 2010. 55f. Tese (Livre docência) - Escola Superior de Administração Direito e Economia, Curso de Pós-Graduação em Direito Imobiliário Notarial e Registral. Porto Alegre, 2010.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o registro de imóveis. **Jus Navigandi**, Teresina, Ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 04 abr. 2014.

PIRES, Cristiano Tolentino. **Usucapião de terras devolutas**: uma (re)leitura dos artigos 183, §3º e 191, parágrafo único da Constituição da República a partir da função social dos bens públicos. 2014. 178f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Programa de Pós-Graduação em Direito, Belo Horizonte, 2014

RODRIGUES, Marcelo. **Código de normas dos serviços notariais e de registros do Estado de Minas Gerais**: provimento CGJMG 260/2013: comentado. Belo Horizonte. SERJUS, 2014.

RODRIGUES, Rosário Daniela. Função social da propriedade privada diante do meio ambiente artificial. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 34, n. 70, p. 83-171, jan./jun. 2011.

SANCHS, Ignacy. **Caminhos para o desenvolvimento Sustentável**. 3. ed. Rio de Janeiro: Garamond, 2008.

SILVEIRA, Silvana Fortes da; SOUZA, Adriano Stanley Rocha (Coord.). **A função social da posse**: estudos avançados da posse e dos direitos reais. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

SOUZA, Mario Jorge Rocha de. **O registro de imóveis como condição para aquisição de propriedade, assim como aplicação dos princípios e a responsabilidade do registrador**. JurisWay, 17 set. 2013. Disponível em: <[http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=11854](http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=11854)>. Acesso em: 11 set. 2014.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2005.