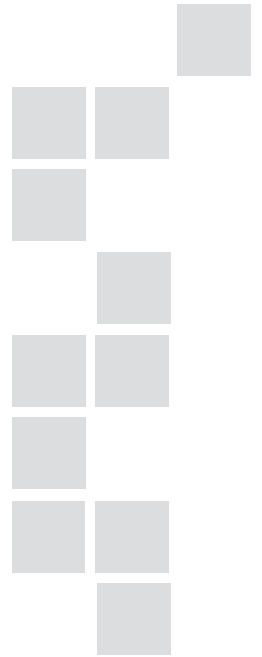


Sistema Registral e Notarial





Sumário

A propriedade privada | 7

Noções sobre o conceito de propriedade privada | 7

Referências históricas da propriedade privada | 8

A propriedade privada como direito fundamental | 9

A propriedade privada e a dignidade humana | 10

Função social da propriedade | 12

○ Direito Imobiliário e o Sistema Registral e Notarial | 19

Conceito e objeto | 19

Natureza jurídica | 20

Relacionamento com outros ramos do Direito | 20

Evolução legal do Direito Imobiliário | 21

Serviço Registral e Notarial | 27

A delegação dos Serviços Registrais e Notariais | 27

Natureza jurídica dos Serviços Notariais e de Registro | 28

Finalidade dos Serviços Notariais e de Registro | 29

Investidura dos titulares das serventias | 30

Hierarquia funcional nas serventias | 31

Remuneração pela prática dos serviços delegados | 31

Competências nos registradores e notários | 32

Direitos dos notários e registradores | 32

Formas de extinção da delegação | 33

Serviço Registral e Notarial (II) | 37

Deveres dos notários e registradores | 37

Infrações que podem ser cometidas pelos delegados | 38

Fiscalização das serventias | 39

Penalidades aplicadas aos notários e registradores | 39

Responsabilidade de notários e registradores | 40

Sistema Registral Imobiliário | 47

Considerações históricas | 47

Características do sistema registral vigente | 49

Dicionário básico do Sistema Registral Imobiliário | 50

Princípios do Sistema Registral Imobiliário | 59

Princípios gerais da Administração Pública | 59

Princípios inerentes à atividade particular | 60

Princípios específicos do Serviço Registral | 60

Tramitação do título na serventia de Registro de Imóveis | 67

Considerações iniciais | 67

O procedimento registral | 68

Suscitação de dúvida | 73

Livros da serventia registral imobiliária | 79

Considerações iniciais | 79

Livro I – protocolo | 80

Registro Geral (livro 2) – Matrícula | 81

Registro Auxiliar (livro 3) | 86

Indicador Real (livro 4) | 87

Indicador Pessoal (livro 5) | 88

Certidões emitidas pelas serventias registrais | 91

Emissão das certidões | 91

Validade das certidões | 92

Tipos de certidões expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis | 92

Títulos apresentados ao registro e atos registrais especiais | 99

Títulos apresentados ao registro | 99

Atos registrais especiais | 101

Retificação imobiliária administrativa | 113

Hipóteses de incidência da retificação administrativa | 114

Requisitos subjetivos | 117

Documentação necessária | 117

Procedimento no Registro Imobiliário | 121

Atividade notarial | 129

Os serviços notariais | 129

Incorporações imobiliárias | 139

Considerações iniciais | 139

Documentos necessários ao registro da incorporação | 141

Título de propriedade | 141

Loteamento | 149

Considerações gerais | 149

Documentos a serem arquivados no registro de imóveis para loteamentos | 158

O contrato de venda de lotes | 159

A responsabilidade do registrador | 160

Responsabilidade penal e o loteamento | 161

Alienação fiduciária de bem imóvel | 165

Considerações sobre a lei | 165

Aspectos contratuais | 166

Referências | 175

A propriedade privada



Noções sobre o conceito de propriedade privada

A propriedade privada, principalmente a imóvel, está arraigada na vida do homem assim como o ar que respiramos. Tão importante é o direito de propriedade, que o legislador originário cuidou de protegê-lo, erigindo-o à qualidade de direito fundamental.

A concepção de propriedade acompanha o momento político histórico das sociedades. Atualmente, com o próspero Estado Democrático de direito, a propriedade perdeu o caráter absoluto de outrora. Nesse contexto, pode-se afirmar que a Constituição Federal de 1988, ao consagrar o Princípio da Função Social da Propriedade, fez com que o direito de propriedade, antes perpétuo, individual e intocável, sofresse crescente publicização. Afonso Celso Rezende (2004, p. 11), ao falar sobre a origem do direito de propriedade, assevera o seguinte:

O direito de propriedade nasceu com a sociedade, sentido definido como o direito de usar, gozar e dispor das coisas da forma mais absoluta, desde que delas não se faça uso proibido pelas leis ou pelos regulamentos. No fundo, na base, este direito tem o caráter de delegação, pois consiste na atribuição que o Estado (nação) confere ao titular para que este use, goze e disponha de uma coisa.

Kelsen (2001, p. 155) afirma que “o problema mais crucial de nosso tempo é o princípio da propriedade privada e a justiça do sistema jurídico e econômico fundamentado nesse princípio”. Alf Ross (2003, p. 303), discorrendo sobre o tema, em análise crítica sobre o direito natural, aborda o direito de propriedade mencionando o que segue:

Nos campos social e econômico o direito natural do século XVIII pregou um individualismo e liberalismo extremos. A inviolabilidade da propriedade privada e a ilimitada liberdade contratual foram os dois dogmas que o século XIX herdou do direito natural, dogmas que foram afirmados na prática dos tribunais norte-americanos para invalidar muitas leis de caráter social.

Ainda ressaltando a importância do Direito de propriedade, destaca-se que o civilista Silvio de Salvo Venosa (2003, p. 159) defende a idéia de que “negar a propriedade individual é negar a própria natureza humana”.

Referências históricas da propriedade privada

Ultrapassadas as considerações filosóficas sobre o assunto, resta demonstrar algumas referências históricas acerca do tema sob análise. Dessa forma, é plausível enfatizar que dentre os mais remotos direitos objetos de proteção normativa, encontra-se o direito de propriedade, principalmente a imóvel. Na Bíblia (1995, p. 31-32) encontra-se registro, no Gênesis, de Abraão providenciando a aquisição de um túmulo para enterrar sua esposa Sara.

Nota-se, portanto, com base no citado texto bíblico, a antigüidade da tutela da propriedade privada imóvel, o que noticia a importância do estudo das normas que regulam a proteção de tal direito, pois a violação do mesmo, historicamente, já foi o pivô de várias guerras.

Continuando a análise histórica do direito de propriedade e a influência do direito natural na formulação do conceito de propriedade, enfoca-se que a Igreja, por intermédio do papa Pio XI, na encíclica *Quadragesimo Anno* (2005), dizia que “Não é das leis humanas, mas da natureza, que demana o direito da propriedade individual; a autoridade pública não a pode, portanto, abolir: o mais que pode é moderar-lhe o uso e harmonizá-lo com o bem comum”.

Sabe-se que para alguns jusnaturalistas, cabe ao Estado a preservação da propriedade privada para que a diversidade de opiniões dos homens não seja reduzida a um estado de guerra e infelicidade.

Na Grécia Antiga, o direito de propriedade tinha a ênfase como indicador da existência da propriedade privada, com base na qual se dividia o domínio em direto e útil, chegando até nossos dias. Esse direito não foi recepcionado pelo Código Civil de 2002 para a constituição em bens particulares, mas foi mantido para bens de domínio da União, nos termos do disposto no artigo 2.038, parágrafo 2.º, Código Civil Brasileiro e Decreto-lei 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Como afirma Caio Mário da Silva Pereira (1992, p. 65), “em Roma, desde a sua origem, a propriedade de sempre foi individual”, o que realça a idéia de que naquela época a propriedade era um nítido divisor de classes sociais e nem todo povo podia ser titular de tal direito.

Ainda em relação aos elementos históricos de comprovação do direito de propriedade, se tem notícia de uma lista de direitos que o Rei Afonso IX concedeu em 1188, às cortes parlamentares de representação corporativa do reino da Espanha, na qual o direito de propriedade estava compreendido.

Verifica-se, portanto, que a organização política de uma sociedade reflete diretamente na maneira como a propriedade é tratada em diversos momentos da história do homem. O que leva Venosa (2003, p. 1153-1154) a concluir que:

Sem dúvida, embora a propriedade móvel continue a ter sua relevância, a questão da propriedade imóvel, moradia e o uso adequado da terra passam a ser a grande, senão a maior questão do século XX, agravada nesse início de século XXI pelo crescimento populacional e empobrecimento geral das nações. Este novo século terá, sem dúvida, como desafio, situar devidamente a utilização social da propriedade.

Ainda nessa linha de pensamento, Miracy Barbosa de Souza Gustin (1999, p. 144), ao comentar as teorias de Bobbio, menciona que “Para Bobbio, cada vez mais, os chamados direitos do homem exigem a referência a contextos sociais determinados”.

O movimento comunista da Revolução Francesa desenvolveu idéia contrária ao direito absoluto à propriedade, direcionada à sociabilidade, podendo ser considerado como o início da idéia da necessidade de observância da função social da propriedade.

Em 1804, com o Código de Napoleão, a propriedade privada encontrou sua afirmação máxima. Esse texto incluiu um conceito legal de propriedade, no seu artigo 544: “A propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas de maneira mais absoluta, uma vez que não se faça um uso proibido pelas leis e regulamentos”.

O ordenamento francês amparou a propriedade, que passou a assumir papel fundamental na sociedade francesa. Outro ordenamento que merece destaque é o alemão, estabelecido por meio do Código Civil de 1896, que entrou em vigor em 1.º de janeiro de 1900. O referido Código Civil alemão, em seu artigo 903, institui o seguinte conceito de propriedade: “O proprietário de uma coisa pode, salvo o efeito das prescrições da lei ou os direitos de terceiros, dispor da referida coisa a seu arbítrio e excluir todas as outras pessoas de qualquer ato sobre ela”. O Código do Japão (artigo 206) menciona que “O proprietário está, atendidas as limitações das leis e regulamentos, inteiramente capacitado para usar, fruir e dispor da coisa que constitui o objeto de sua propriedade”.

Também o Código Civil da Itália, de 1942, em seu artigo 832 garante a propriedade privada, em conjunto com o artigo 42, parágrafo 2.º, da Constituição, que entrou em vigor em 1.º de janeiro de 1948. O mencionado artigo 832 preceitua que o proprietário tem o direito de gozar e de dispor da coisa de um modo pleno e exclusivo dentro dos limites e com observância das obrigações estabelecidas no ordenamento jurídico. Além disso, a Constituição italiana de 1948 programa a propriedade privada e a sua função social, quando expressa que o ordenamento jurídico deve assegurar tal função social da propriedade.

O Código Civil português (artigo 1.305) preceitua: “O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas”.

Verifica-se, pelas referências históricas mencionadas, que a organização política de uma sociedade reflete diretamente na maneira como a propriedade é tratada em diversos momentos da história do homem.

A propriedade privada como direito fundamental

Atualmente, sabe-se que a propriedade – entendida não como o direito real que uma determinada pessoa tem sobre um dado bem móvel adquirido, mas como direito de aquisição, ou seja, capa-

cidade jurídica – está enquadrada no rol dos direitos fundamentais, aqueles considerados sumamente valiosos, essenciais, vitais, indispensáveis.

Ao falar em direitos humanos fundamentais, necessariamente lembra-se do homem em sua dimensão social e política e, por conseguinte, de sua natural vontade de agregar-se a seus semelhantes. Obviamente, essa vida gregária impõe limitações às liberdades, pois, ao se socializar, o homem precisa dos outros para realizar e aprimorar suas habilidades, desenvolver a cultura e laços de afetividade. Toda esta sociabilidade converge para a criação de mecanismos de proteção dos interesses individuais e coletivos.

Assim, quando se fala em direitos humanos fundamentais, lembre-se do mínimo de direitos que devem ser preservados para que o homem possa viver em sociedade e manter sua espécie, para que a convivência em sociedade seja harmônica, com o mínimo de conflitos possível, o Direito é responsável pela criação de mecanismos para dirimi-los.

Os direitos humanos fundamentais podem ainda ser entendidos como instrumentos de alcance da paz, uma vez que respeitadas as individualidades, diminui-se as hostilidades. Como princípios universais, os direitos humanos são invioláveis, autônomos, irrenunciáveis, inalienáveis, imprescritíveis e inexauríveis, como nos diz a tese desenvolvida por Valério de Oliveira Mazzuoli (2002, p. 62-65).

Todavia, não se pode esquecer que até mesmo os direitos fundamentais possuem suas limitações, assim como José Rodrigues Arimatéa (2003, p. 26) afirma: “A propriedade é um direito individual, mas nenhum direito individual é absoluto, comportando, portanto, limitações em favor do bem comum”.

A propriedade privada e a dignidade humana

Etimologicamente, dignidade vem do latim *dignitas*, termo adotado desde o século XI, significando cargo, honra, honraria ou título, podendo ser usado no sentido de postura socialmente conveniente diante de determinada situação. Hoje, o vocábulo de origem latina assumiu um sentido mais amplo, intimamente ligado a um valor espiritual e moral inerente à pessoa, que pressupõe o respeito pelos demais seres humanos, constituindo-se como direito fundamental, um mínimo invulnerável.

Sabe-se que, nos tempos atuais, a dignidade da pessoa humana foi erigida ao rol dos direitos fundamentais, considerada como um verdadeiro núcleo de todos os demais direitos fundamentais do cidadão, razão pela qual se propôs o seu estudo em conjunto com outro direito fundamental, igualmente antigo e salutar à existência do homem, o direito de propriedade.

Todo ser humano deve ser respeitado como pessoa e não ser prejudicado em sua existência e deve fruir de um âmbito existencial próprio. Dessa forma, a vida, o corpo e a saúde do homem devem ser juridicamente tutelados, para o bem de sua preservação. Vida, corpo e saúde são, portanto, elementos que integram a dignidade do homem. Então, como alcançar a dignidade sem moradia adequada, saneamento básico e outras condições que garantam a saúde e, por conseguinte, a sobrevivência do homem? Conclui-se, portanto, que não há dignidade para o homem sem que o direito de propriedade seja alicerçado em sua concepção moderna. Não há dignidade em morar nas ruas, embaixo de pontes e viadutos, realidade distante dos países europeus, mas duramente verificável em países como o Brasil.

A Carta das Nações Unidas de 1945 traz em seu preâmbulo a referência à dignidade da pessoa humana, assim como a Declaração Universal dos Direitos Humanos, elaborada pela ONU em 1948. No Brasil, a Constituição Federal de 1988, no rol dos direitos individuais, trouxe no seu artigo 5.º importantes exigências que o Estado deve observar no intuito de respeitar a dignidade da pessoa humana. Assevera-se, ainda, que algumas constituições de países desenvolvidos integraram em seus ordenamentos jurídicos, em especial no capítulo destinado aos direitos fundamentais, o princípio referente à dignidade do homem.

Historicamente, na Grécia um homem tinha dignidade unicamente em função de sua posição social, tendo direitos tão somente como cidadão da pólis. Escravos não tinham direitos e, portanto, eram desprovidos de dignidade. O mesmo acontecia em Roma, onde os pobres eram atores de circo e se humilhavam para fazer a diversão do povo. Não se pode esquecer que as mulheres também foram relegadas a pano de fundo em muitas sociedades passadas e até mesmo em sociedades modernas, como em alguns países do oriente.

No Novo Testamento as idéias de igualdade e de unidade entre os homens se complementaram, pela idéia da salvação do homem em Cristo. Deus encarnado em Cristo torna-se irmão de todos os homens, conforme preleciona o apóstolo Paulo na Epístola aos Gálatas: “Não há judeu nem grego, não há escravo nem livre, não há homem nem mulher, pois todos vós sois um só em Cristo” (BÍBLIA, 1995, p. 1435). Frisa-se, ainda, que mesmo com essa noção de dignidade humana, o cristianismo da antiguidade não combateu a existência da escravidão e sobre ela se omitem durante um vasto lapso temporal na história da humanidade.

Hubert Lepargneur, em sua obra *A Igreja e o Reconhecimento dos Direitos Humanos na História*, leciona sobre a influência cristã no reconhecimento dos direitos humanos: “Um estudo histórico da influência eclesial cristã na questão dos direitos humanos não pode prescindir do estado de pluralismo no qual os discípulos de Cristo estão hoje divididos” (1977, p. 83). Dessa forma, não se pode negar a influência eclesial para a formação do conceito de direitos humanos, conseqüentemente, de dignidade da pessoa humana.

Nota-se que os conceitos de dignidade da pessoa humana e do direito de propriedade variaram consoante interesses temporais da sociedade e que atingiram uma importante abrangência na atualidade. No entanto, não se pode dizer que esta amplitude conquistada é a ideal, pois assim como o conhecimento humano, as relações humanas estão em constante evolução, o que culmina na reformulação dos conceitos.

O Estado tem como tarefa a compartição da liberdade, bem como a divisão do trabalho social. O Direito deve atuar de forma justa e legal quando levado a corrigir situações de pessoas que moram em calçadas, sob pontes ou viadutos, enfim, em condições precárias de sobrevivência.

A propriedade privada pode ser entendida como fruto do trabalho, razão pela qual é importante a participação das autoridades públicas no desenvolvimento deste, pois a cadeia de interesses é interligada: trabalho, propriedade e dignidade.

Atualmente, o Estado brasileiro vem tentando efetivar a distribuição dessas liberdades, aplicando políticas urbanas que limitam o direito de propriedade, como o Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. No entanto, é necessário que as previsões legais se materializem.

Função social da propriedade

A função é um poder-dever (dever-poder) que ao Direito Privado ou, mais especificamente, ao Direito Individual (no caso, a propriedade privada), é algo que até então era tido por exclusivo do Direito Público: o condicionamento a uma finalidade. Sobre o tema, Gilberto Bercovici (2005, p. 147) menciona que “A função é o poder de dar à propriedade determinado destino, de vinculá-la a um objetivo. O qualificativo *social* indica que esse objetivo corresponde ao interesse coletivo, não ao interesse do proprietário”.

A função social da propriedade pode ser entendida como instrumento de proteção de valores fundamentais e, ainda, como uma norma programática dirigida à ordem econômico-social. Eros Roberto Grau (2004, p. 232) afirma que “A idéia da *função social* como vínculo que atribui à propriedade conteúdo específico, de sorte a moldar-lhe um novo conceito, só tem sentido e razão de ser quando referida à propriedade privada”. Grau (2004, p. 217) menciona ainda que “O papel que o Estado tem a desempenhar na perseguição da realização do desenvolvimento, na aliança que sela com o setor privado, é, de resto, primordial”. Dessa forma, pode-se concluir que garantir o desenvolvimento nacional é como construir uma sociedade livre, justa e solidária, realizar políticas públicas, com fundamento na dignidade da pessoa humana e nos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa, cuja reivindicação feita pela sociedade encontra fundamentação nos artigos 1.º, inciso III e IV e 3.º, inciso II, da Constituição Federal:

Art. 1.º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

[...]

III – a dignidade da pessoa humana;

IV – os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;

[...]

Art. 3.º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

[...]

II – garantir o desenvolvimento nacional;

[...]

Mantendo o mesmo raciocínio, é importante fixar que o preceito da função social da propriedade deve balizar a política pública de desenvolvimento urbano, pela construção de uma nova ética urbana, em que os valores ambientais e culturais sejam preponderantes, garantindo sustentabilidade e desenvolvimento. Acrescenta-se, ainda, que o direito ao desenvolvimento está vinculado à proteção dos direitos humanos e ao meio ambiente, além de ser reconhecido por diversos tratados jurídicos internacionais, dos quais o Brasil é signatário. Não se trata, portanto, de diretriz ligada exclusivamente aos princípios econômicos.

A função social como limite ao direito de propriedade

O ordenamento jurídico brasileiro consagra a função social da propriedade como um princípio. Dessa forma, é pilar da ordem jurídica brasileira que a propriedade privada atenda a uma função, o que configura uma limitação ao direito de propriedade. Este pode ser entendido como direito individual e, como tal, não é absoluto, comportando, portanto, limitações em favor do bem comum.

Nesse contexto, é oportuno afirmar que no Brasil, país onde reina a democracia, há a necessidade de um equilíbrio entre os valores de igualdade e de liberdade. Sabe-se que este equilíbrio é um ideal almejado, uma bandeira política constantemente levantada. O importante é que ambos os valores citados foram erigidos à categoria de direitos constitucionalmente consagrados. Um dos limites impostos ao direito de propriedade pela ordem constitucional brasileira, para alcance desse equilíbrio, é a função social.

Referências legais de adoção da função social da propriedade

Historicamente, a função social da propriedade admitida na atual ordem constitucional brasileira foi reconhecida na Constituição germânica de 1919 e já havia sido prevista na Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1934. Na Constituição Federal de 1988, o artigo 5.º, inciso XXIII, dispõe expressamente que: “a propriedade atenderá a sua função social” e o Código Civil de 2001 segue a esteira deste raciocínio arrematando nos artigos 421 e 1.228, parágrafo 1.º ao 5.º, que os contratantes e os proprietários também devem observar a função social da propriedade. Tal noção traduz uma tendência socialista do Direito em contraposição à visão individualista que dominava as antigas sociedades. Sobre o assunto, Alexandre de Moraes (2003, p. 173) afirma que “Dessa forma, a Constituição Federal adotou a moderna concepção de direito de propriedade, pois ao mesmo tempo em que consagrou como direito fundamental, deixou de caracterizá-lo como incondicional e absoluto”.

A função religiosa da propriedade privada no Brasil

Nem sempre a propriedade privada teve que cumprir a sua função social. Houve tempo em que ela cumpria uma função religiosa, a qual acabava impedindo que a propriedade gerasse frutos econômicos.

Na Grécia antiga, a propriedade familiar não era individual, porque o chefe da casa não podia dispor em razão dos cultos fúnebres de entes familiares que nela eram realizados. Nasce desses rituais fúnebres o direito objetivo de se ter perto de si os seus mortos, que irão estender sua proteção, influência e bênção aos seus descendentes na medida em que estejam satisfeitos. Eram os chamados deuses lares, que centralizavam e polarizavam as decisões sobre a propriedade imóvel, surgindo o direito à propriedade da terra por nela estarem sepultados os mortos que viraram deuses. É a função religiosa da propriedade imóvel assim como enfatiza Fustel de Coulanges (2002, p. 66-67):

A idéia de propriedade privada estava implícita na própria religião. Cada família tinha o seu lar e os seus antepassados. Esses deuses podiam ser adorados pela família e só ela protegiam; eram propriedade sua.

Os antigos vislumbravam uma misteriosa relação entre estes deuses e o solo. Vejamos, primeiramente, o lar: este altar é o símbolo da vida sedentária; o seu próprio nome o indica. Devia estar assentado sobre a terra; uma vez construído nunca mais deveria mudar de lugar. O deus da família quer Ter morada fixa; materialmente, seria difícil transportar a pedra sobre a qual ele brilha; religiosamente, isso seria ainda mais difícil, só sendo permitido ao homem quando acossado por dura necessidade, quando expulso por inimigo, ou se a terra não pode mais alimentá-lo. Ao construir o lar, fazemo com o pensamento e a esperança de que ficará sempre no mesmo lugar. O deus ali se instala, não por um dia, nem mesmo pela precária vida do homem, mas pelo tempo que esta família existir e dela restar alguém que conserve a chama do sacrifício. Assim o lar toma posse da terra; apossa-se dessa parte de terra que fica sendo assim sua propriedade.

É possível que o sistema jurídico, semelhante ao dos atenienses, referente à proibição da venda da moradia, tenha também sido adotado pelos romanos, posto que praticavam a proibição de venda antes da Lei das XII Tábuas ter retirado dos muros das cidades os sepultamentos. Não foram, pois, as leis, mas a religião, que primeiramente garantiu o direito de propriedade.

Com base no ritual do culto sagrado aos mortos, o terreno onde se situa o túmulo torna-se religioso e está submetido a regras especiais. Pode-se assim afirmar que o cerne da característica do direito de propriedade nessa época é ser exclusivo, uma vez que do culto fúnebre nasce o direito de ter perto de si os mortos-deuses. Em decorrência desse direito advém o de não ter deuses lares de outras pessoas misturados, ou seja, um deus lar não pode ser sepultado onde já existe um deus lar de outra família e, por via de consequência, não se pode instalar um direito à propriedade imóvel onde outro já existe, assim como acentua Élica Séguin (2002, p. 135).

A propriedade imóvel só se torna realmente privada quando começa a perder a sua função religiosa e passa a ser permitida a sua alienação. O advento da Lei das XII Tábuas, que proibiu o sepultamento e incineração dentro das cidades, tornou a terra livre para ser alienada, libertando-a da sua função religiosa, passando a possuir função econômica. Não é demais lembrar que a Lei das XII Tábuas, ao exilar das cidades os sepultamentos, foi a pedra angular para liberar a terra de sua característica sacra e a sociedade vivencia a passagem da função religiosa para a função econômica da propriedade, possibilitando a alienação do bem, o que gerou grande incremento econômico.

A função social da propriedade privada no Brasil

A Constituição Federal aborda a propriedade privada de forma contemporânea, protegendo-a, mas exigindo que cumpra sua função social, no intuito de propiciar o desenvolvimento econômico das cidades e ampliar o bem-estar dos cidadãos. Na concepção de Ricardo Aronne (1999, p. 204):

A função social da propriedade vem densificar o princípio da igualdade, cidadania e da dignidade da pessoa humana". E ainda, que: "O Poder Legislativo Pátrio há muito vem buscando novos contornos ao estado proprietário, oferecendo vasto tratamento legal à matéria, do qual o mais importante, em dúvida, reside na positivação, não recente, do princípio da função social.

Ainda sobre a função social da propriedade, José Rodrigues Arimatéa leciona da seguinte forma: "A função social exige que o proprietário exerça seu direito para alcançar fins individuais lícitos e concomitantemente atenda às exigências do bem comum" (2003, p. 51).

Todavia, para que a função social deixe de ser um ideal perseguido e passe à realidade factual, o ordenamento tem que dispor de ferramentas que auxiliem a materialização da mesma. Neste sentido, pode-se afirmar que o Sistema Notarial e de Registro de Imóveis configura um instrumento para alcance da função social da propriedade, no sentido de conferir segurança jurídica aos negócios imobiliários, criando uma estabilidade econômica e uma melhor circulação dos bens imóveis, que por serem considerados investimentos seguros, acabam se transformando em investimentos atrativos, o que reflete em toda a economia do País.

A atividade registral pode ser considerada como um mecanismo que possibilita a aplicabilidade de direitos fundamentais e princípios constitucionais, tal como a propriedade privada, vital à dignidade da pessoa humana.

Acrescente-se ainda que a propriedade privada é um Princípio da Ordem Econômica brasileira, assim como vislumbrado no artigo 170 da Carta Magna, a saber:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

II – propriedade privada;

III – função social da propriedade.

Analisando o dispositivo constitucional transcrito, conclui-se com facilidade que o estabelecimento da propriedade privada no ordenamento jurídico pátrio interfere na própria estrutura do Estado. O uso econômico da coisa caracteriza o direito de propriedade moderno. A exploração individual da propriedade acaba gerando o bem estar social. Com este entendimento, corrobora José Afonso da Silva (1996, p. 194), segundo o qual “Os países que mais se desenvolvem economicamente são os que o fazem sob a modalidade de capital privado”.

Conclui-se, portanto, que a propriedade privada é assegurada sob a ótica do Direito Privado, como direito individual e fundamental e no Direito Público como princípio da ordem econômica. Assim, a função social visa coibir as deformidades do uso da propriedade e pode ser considerada como um conjunto de normas constitucionais que visa recolocar a propriedade que haja sido degenerada na sua trilha normal.

