VI ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

ACESSO À JUSTIÇA: POLÍTICA JUDICIÁRIA, GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA II

SÉRGIO HENRIQUES ZANDONA FREITAS

JERÔNIMO SIQUEIRA TYBUSCH

FERNANDO GALINDO AYUDA

Copyright © 2023 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU – São Paulo
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR – Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade – UNIMAR/FEPODI – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Ceará
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS – Sergipe
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR – São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes – UNB – Distrito Federal
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – São Paulo
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo
Comunicação:
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB – Paraíba
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC – Santa Catarina
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Prof. Dr. José Barroso Filho – ENAJUM
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Eventos:
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec – Minas Gerais
Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC – Paraná
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – Mato Grosso do Sul

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UMICAP – Pernambuco

A174

Acesso à justiça: política judiciária, gestão e administração da justiça II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Fernando Galindo Ayuda; Jerônimo Siqueira Tybusch; Sérgio Henriques Zandona Freitas – Florianópolis; CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-708-3
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Direito e Políticas Públicas na era digital

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Acesso à justiça. 3. Política judiciária. VI Encontro Virtual do CONPEDI (1; 2023; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

VI ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

ACESSO À JUSTIÇA: POLÍTICA JUDICIÁRIA, GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA II

Apresentação

É com muita satisfação que apresentamos o Grupo de Trabalho e Pesquisa (GT) denominado "ACESSO À JUSTIÇA: POLÍTICA JUDICIÁRIA, GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA II" do VI Encontro Virtual do CONPEDI (VIEVC), com a temática "Direito e Políticas Públicas na era digital", promovido pelo Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito (CONPEDI), Sociedade Científica do Direito no Brasil, e apoio da Faculdade de Direito de Franca e das Faculdades Londrina, em evento realizado entre os dias 20 e 24 de junho de 2023, de forma telepresencial, com a utilização da Plataforma ConferênciaWeb RNP.

Trata-se de publicação que reúne artigos de temáticas diversas atinentes ao acesso à justiça, a jurisdição, a gestão e política judiciária, os avanços e riscos tecnológicos na prestação jurisdicional, os registros públicos, as serventias extrajudiciais, a desjudicialização e a segurança jurídica, o ativismo judicial e a judicialização de políticas públicas, os riscos do pamprincipiologismo, o processo estrutural, o compliance constitucional, a justiça gratuita e a Defensoria Pública, a imparcialidade, e a questão tributária e as formas consensuais de solução de conflitos; todos apresentados e discutidos pelos autores e coordenadores no âmbito do Grupo de Trabalho e Linha de pesquisa. Compõe-se de artigos doutrinários, advindos de projetos de pesquisa e estudos distintos de vários programas de pós-graduação e graduação, que colocam em evidência para debate da comunidade científica assuntos jurídicos relevantes.

Assim, a coletânea reúne gama de artigos que apontam questões jurídicas relevantes na sociedade contemporânea, todos com olhos e vinculados ao Estado Democrático de Direito.

Na oportunidade, os Organizadores prestam sua homenagem e agradecimento a todos que contribuíram para esta louvável iniciativa do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI) e, em especial, a todos os autores que participaram da presente coletânea de publicação, com destaque pelo comprometimento e seriedade demonstrados nas pesquisas realizadas e na elaboração dos textos de excelência.

Convida-se a uma leitura prazerosa dos artigos apresentados de forma dinâmica e comprometida com a formação de pensamento crítico, a possibilitar a construção de um

Direito voltado à concretização de preceitos insculpidos no Estado Democrático Constitucional de Direito.

22 de junho de 2023.

Professor Dr. Fernando Galindo Ayuda

Docente titular do PPGD da Universidad de Zaragoza

cfa@unizar.es

Professor Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch

Docente titular do PPGD da Universidade Federal de Santa Maria e Membro da Diretoria do CONPEDI

jeronimotybusch@ufsm.br

Professor Dr. Sérgio Henriques Zandona Freitas

Coordenador e Docente titular do PPGD e do PPGMCult da Universidade FUMEC e do Instituto Mineiro de Direito Processual (IMDP)

sergiohzf@fumec.br

REGISTRO DE IMÓVEIS E SEGURANÇA JURÍDICA: PREVENÇÃO E GESTÃO DE CONFLITOS IMOBILIÁRIOS

REAL ESTATE REGISTRATION AND LEGAL SECURITY: PREVENTION AND MANAGEMENT OF REAL ESTATE CONFLICTS

Rafael Henrique Silva Leite
Julio Cesar Franceschet
Augusto Martinez Perez Filho

Resumo

Dada a importância social e econômica da propriedade imóvel, o registro de imóveis tem papel relevante a conferir eficácia e segurança jurídica. Nesse cerne se encontra o registrador de imóveis, a quem essencialmente compete tornar efetivos tais anseios e se encontra atualmente em um contexto de aumento de suas atribuições em decorrência do fenômeno da desjudicialização. Assim, o presente artigo busca verificar se esse profissional do direito tem o dever de melhor gerir seu acervo registral de modo a utilizá-lo como importante ferramenta na prevenção e na gestão de conflitos imobiliários. Nesse sentido, de uso do método indutivo através de análise bibliográfica de bases especializadas, aferiu-se que as serventias extrajudiciais de registro de imóveis, bem como a atribuição funcional do oficial registrador imobiliário, estão em constante reformulação e boas práticas no âmbito da gestão e prevenção de conflitos compõem o perfil constitucional e contemporâneo do titular da serventia e de seus prepostos.

Palavras-chave: Propriedade imobiliária, Papel do registrador de imóveis, Desjudicialização, Especialidade objetiva, Acesso à justiça

Abstract/Resumen/Résumé

Given the social and economic importance of immovable property, the property registry plays an important role in providing legal certainty and effectiveness. At this core is the real estate registrar, who is essentially responsible for making such aspirations effective and is currently in a context of increased attributions as a result of the phenomenon of dejudicialization. Thus, this article seeks to verify whether this legal professional has a duty to better manage his registration collection in order to use it as an important tool in the prevention and management of real estate conflicts. In this sense, using the inductive method through bibliographical analysis of specialized databases, it was verified that the extrajudicial services of property registration, as well as the functional attribution of the official real estate registrar, are in constant reformulation and good practices in the scope of management and conflict prevention make up the constitutional and contemporary profile of the head of office and his representatives.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Real estate, Role of the real estate registrar, Dejudicialization, Objective specialty, Access to justice

1 INTRODUÇÃO

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, estabeleceu-se um marco histórico e jurídico com a instituição do pacto federativo e o estabelecimento de um Estado Democrático de Direito, elementos que exprimem consequências de intervenção direta na relação existente entre o Estado e o particular. Questões de caráter público, como decisões políticas, afetam necessariamente os interesses particulares. Com a inclusão do elemento democrático nas decisões do Estado, há o reforço da ideia de compartilhamento das responsabilidades de modo equilibrado e proporcional entre o Estado e a sociedade (BRASIL, 1988).

Nesse contexto, vale dizer que, com mais de trinta anos de vigência do atual texto constitucional, é notório o aumento das demandas judiciais. O despertar pela consciência de direitos pelo povo e a inafastável intervenção do Estado na solução de conflitos são apontadas por juristas como contribuições determinantes para o alto número de ajuizamento de ações. O brasileiro se acostumou a endereçar suas questões ao Estado em busca de uma solução que se pense *justa*, adotando assim um perfil demandista e adversarial. Ocorre que, mesmo o conceito de justiça, muitas vezes, fica distante das soluções impostas pelo Estado através do exercício privativo da jurisdição. Além disso, o aumento demasiado de demandas judiciais não é proporcionalmente acompanhado pelos investimentos públicos no aparato jurídico-estrutural, o que resulta em uma morosidade cada vez mais latente no andamento processual e claramente prejudicial ao direito que se pretende efetivar.

Também em virtude desse cenário, com o intuito de amenizar a exponencial busca ao Poder Judiciário, o Estado tem apresentado medidas outras que não necessariamente se revertem em dispêndio de recursos públicos, mas que têm se mostrado como eficazes no auxílio à eficiência da prestação jurisdicional. É o caso da desjudicialização de medidas que viabilizam o processamento e a solução de demandas, antes privativas da via jurisdicional, diretamente exercidas pelas serventias extrajudiciais.

Uma reflexiva análise sobre o importante papel exercido pelo titular de registro imobiliário, oficial registrador, mostra-se relevante e pertinente, uma vez que a propriedade imobiliária se mantém como uma das bases da economia e, ao mesmo tempo, possui escopo de natureza social, pois é onde se realiza a moradia, local de desenvolvimento da família e da personalidade — valores intrinsicamente relacionados

à dignidade da pessoa humana. Ademais, situações conflituosas que envolvam a propriedade imobiliária refletem uma considerável fatia no panorama de demandas judiciais existentes. Assim, o exame científico-jurídico dos contornos da propriedade imóvel e seu registro se mostra primordial e indispensável para a melhor gestão e o enfrentamento de conflitos de tal sorte e quando possível de sua prevenção.

Dessa forma, o estudo em questão consiste na pesquisa jurídica aplicada de natureza exploratória que busca, via método indutivo a partir de artigos científicos publicados majoritariamente em periódicos especializados, bem como obras clássicas do direito imobiliário, em sede de objetivo geral, refletir o atual perfil do registrador de imóveis no contexto da desjudicialização e seu papel como profissional do direito e potencializador de uma melhor gestão e prevenção de conflitos imobiliários.

Nessa esteira metodológica, preocupa-se em vislumbrar se o titular de uma serventia extrajudicial de registro de imóveis possui o dever de, diante de um vasto e importante conjunto de informações jurídicas e cadastrais imobiliárias, utilizar de seu acervo, corpo técnico e conhecimento jurídico como ferramentas para prevenir e sanar contendas que envolvam os imóveis de sua circunscrição. Nessa senda, estabeleceram-se como objetivos específicos: i) analisar a evolução regulatória da propriedade imobiliária e de seu registro; ii) refletir sobre o papel do registrador de imóveis e sua atribuição funcional à luz do fenômeno da desjudicialização; e iii) traçar um perfil contemporâneo do oficial de registro de imóveis no âmbito da gestão e da prevenção de conflitos.

Assim, registra-se que, a partir das importantes discussões que permeiam uma reflexão sobre o relevante papel que as serventias extrajudiciais de registro de imóveis desempenham, se tanto o titular quanto os profissionais que compõem seu corpo técnico-jurídico estiverem atentos a suas funções no contexto contemporâneo e constitucional da desjudicialização, podem exercer um papel de protagonismo no âmbito da gestão e da prevenção de conflitos imobiliários auxiliando como consequência a efetividade do acesso à justiça.

2 A FORMAÇÃO HISTÓRICO-LEGAL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

De maneira preliminar, mostra-se salutar a contextualização da formação regulatória brasileira do registro de imóveis que possui como elemento caracterizador o

histórico de apossamento irregular de terras. Tal nuance auxilia no melhor entendimento quanto à pertinência e à urgência da demanda de contínua modernização do repositório jurídico da propriedade imobiliária e de sua importância no contexto econômico e social contemporâneo para o País.

Nessa esteira, tem-se que no Brasil a propriedade imobiliária possui seu caráter de importância desde a época do descobrimento, considerando o regime exploratório e predatório que caracterizou o período de colonização até a atualidade em que a sociedade e o mercado demandam eficácia de direitos e segurança jurídica. Guardadas as críticas que se possam fazer às consequências resultantes do perfil estabelecido pela metrópole portuguesa durante momento histórico preliminar, fato é que esse *modus operandi* da formação do sistema de propriedades imóveis no País produz reflexos provenientes daquela época até a atualidade.

2.1 Do descobrimento à independência: regime de sesmarias e registro do vigário

Nas lições de Vícola (2007), o mínimo de regramento jurídico se inicia com a institucionalização das capitanias hereditárias impostas pelo então rei de Portugal D. João III e promovidas por Martim Afonso de Souza em 1530, chamado de regime sesmarial. Assim, o primeiro sistema jurídico de propriedades no País consistia na divisão da terra recentemente *descoberta* em porções denominadas capitanias hereditárias, que foram doadas a seus titulares. Esses, por sua vez, transmitiam gratuitamente porções menores e delimitadas com finalidade de cultivo (sesmaria). Essas doações visavam muito mais sua ocupação do que sua posse, o que acabou resultando em inúmeros casos de apossamento de áreas por simples ocupação em detrimento à doação formal efetuada pela metrópole; tais situações eram com frequência referendadas por uma posterior concessão de sesmaria (FONSECA, 2005)[1]. O resultado de séculos de sistema sesmarial em um território extenso foi o estado considerável de apossamentos irregulares e das denominadas terras devolutas.

Com os movimentos políticos para independência do Brasil, a Resolução n.º 76/1982 suspende o sistema sesmarial. A partir de então, há um hiato no sistema jurídico de propriedades, o que só estimula o apossamento irregular desenfreado e

[1] Para Ricardo Marcelo Fonseca, "em verdade, a intenção da coroa na doação das *sesmarias* era substancialmente a ocupação do território, não só com produções (sobretudo açúcar) passíveis de serem taxadas como também a demarcação de fronteiras" (FONSECA, p. 11, 2005).

irrestrito por aqueles que tinham condições de fazê-lo, ou seja, grandes latifundiários titulares de força de trabalho escrava. Só em 1850, com a promulgação da chamada Lei de Terras (Lei n.º 601/1850), o sistema sesmarial foi expressamente revogado (VÍCOLA, 2007). Destaca-se que, da institucionalização das capitanias hereditárias e o sistema sesmarial até a criação de uma lei genuinamente nacional que regulasse a propriedade imobiliária, passaram-se mais de três séculos.

É fundamental mencionar que a Lei n.º 601/1850 foi a primeira legislação brasileira que expressamente regula a propriedade imobiliária. Teve ela o objetivo precípuo de conter o apossamento irregular de terras do governo, condicionando sua aquisição por meio da compra, bem como de regularizar os apossamentos consolidados que fossem a partir da posse mansa, pacífica e adquirida por ocupação primária (BRASIL, 1850)[2]. Vale mencionar que, já sob o regime da Lei de Terras, em decorrência do apossamento irregular de terras públicas e privadas, havia a preocupação do Estado em promover a medição de terras.

Com a noção moderna de mercadoria atribuída à propriedade imobiliária, antes da citada Lei de Terras, verifica-se na história legal do País a Lei Orçamentária n.º 317 de 1843, que, em seu art. 35, constitui o Registro Geral de Hipotecas, que por sua vez foi regulamentado pelo Decreto n.º 482 de 1846. Apesar do extremo destaque que possui a Lei de Terras, o surgimento e a regulamentação do Registro Geral de Hipotecas se apresenta como um verdadeiro embrião do registro imobiliário da atualidade, uma vez que agrupa vários aspectos existentes nos atos de registros atualmente praticados, tais como escrituração e conservação do acervo, protocolização por ordem de apresentação, expedição de certidões, territorialidade (as hipotecas só teriam validade se registradas no cartório da situação do bem), entre outras características (BRASIL, 1846).

Conforme Lago (2008), em que pese toda a problemática derivada da ausência de um sistema de propriedades consolidado, o registro de imóveis não surge no Brasil precipuamente para sanar essas vicissitudes, mas sim pelas necessidades da ativação e

[2] 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, attendendo ás circumstancias de cada Província, comarca e município, o podendo prorrogar os prazos marcados, quando o julgar conveniente, por medida geral que compreenda todos os possuidores da mesma Província, comarca e município, onde a prorrogação convier. Art. 8º. Os possuidores que deixarem de proceder á medição nos prazos marcados pelo Governo serão reputados cahidos em commisso, e perderão por isso o direito que tenham a serem preenchidos das terras concedidas por seus títulos, ou por favor da presente Lei, conservando-o sómente para serem mantidos na posse do terreno que ocuparem com effectiva cultura, havendo-se por devoluto o que se achar inculto.

circulação do crédito garantido pelos imóveis e pelo fato de que o então registro de hipotecas não surtira os efeitos esperados.

O Decreto n.º 1.318/1854 regulamenta as disposições da Lei n.º 601/1850 e, em seu capítulo IX (artigos 91 e seguintes), destaca-se por determinar a obrigação dos então possuidores em registrarem as terras que possuíam por meio de suas descrições, atribuindo a coleta de tais informações aos vigários de cada freguesia, que eram conservados e arquivados em suas respectivas paróquias (BRASIL, 1854). Nascia assim o que se conhece por *registro do vigário* ou *registro paroquial* também para os imóveis, já que naquela época a Igreja Católica já promovia os registros de nascimento, casamento e óbito, ainda que para fins de controle interno.

Percebe-se, portanto, que, em meados do século XIX, constituiu-se a concepção da conformação jurídica sobre a propriedade imobiliária, que se converte na necessidade e na imposição legal de se manter um cadastro público em determinado local como repositório das informações individualizadas de cada parcela de terra. A Lei n.º 601/1850 e seu Decreto n.º 1.318/1854 possuem caráter de gênese da positivação da propriedade imóvel pública e privada, ainda sem a contemporânea e importante distinção entre imóveis urbanos e rurais, haja vista a realidade majoritariamente agrária da época (BRASIL, 1854).

Apesar da incontestável importância por ser o primeiro momento histórico e jurídico do País em que havia um grande levantamento fundiário de cada região, os registros paroquiais não possuíam o caráter constitutivo da propriedade imobiliária ao seu titular como possui o atual registro imobiliário, mas se tratavam apenas de uma das formas de efetivá-la. Além disso, tais atos eram realizados a partir de declarações espontâneas e sem exigência documental, sendo, conforme a legislação da época, apenas uma etapa para a eventual conversão da legitimação da terra ao seu possuidor (GARCIA, 2011). Só em 1864, com a promulgação da Lei n.º 1.237, regulamentada pelo Decreto n.º 3.453/1865, que o chamado Registro Geral é instituído, também denominado de registro das transcrições.

2.2 O antigo sistema de registro de transcrições

Com o objetivo de reformar a normatização da garantia hipotecária, a Lei n.º 1.237/1864 e o Decreto n.º 3.453/1865 criam e regulamentam o registro de transmissões imobiliárias e suas inscrições hipotecárias. Ao observar detidamente as

disposições constantes no referido decreto, só então é possível constatar a implementação do princípio da publicidade e do efeito *erga omnes*, quando em seu art. 2º há a extinção do antigo registro de hipotecas e a definição de que somente com os efeitos resultantes do registro a propriedade valeria contra terceiros (BRASIL, 1865)[3].

De forma contextualizada, ao mencionar o termo *transcrições* na temática de registro imobiliário, certamente estar-se-á tratando do antigo formato registral de transcrever os títulos de transmissão da propriedade imóvel nos extensos e volumosos livros que compunham o acervo dessas serventias extrajudiciais por mais de um século.

> As transmissões eram levadas a registro no livro de transcrição das transmissões, que não era um livro organizado a partir de determinado imóvel, tão pouco de determinada pessoa. Era um livro com 300 páginas (em 1939), com termo de abertura e encerramento. Nesse livro eram registradas as transmissões, na ordem que os títulos eram apresentados, uma abaixo da outra, o que significa dizer que uma página do livro poderia ter o registro de transmissões de imóveis diversos, de pessoas diversas. [...] Nova transmissão de imóvel transcrito implicava em novo registro, em outras folhas, entre outros registros, muito provavelmente num outro volume do livro, apenas com uma referência no registro anterior sobre o novo registro (NOVAZ, 2019, p. 199-200).

Para Erpen e Paiva (1998), a Lei n.º 1237/1864 promove uma valiosa alteração no sistema brasileiro de propriedades imóveis, que é a substituição da transmissão da propriedade pela tradição para a transcrição do título, continuando o contrato, antes dela, a produzir efeitos meramente obrigacionais. Trata-se aqui de um importante marco regulatório da propriedade imobiliária, antes universalmente pautada pela ocupação do solo e a tomada da posse sem qualquer título, passando somente na segunda metade do século XIX a ser conformada por um sistema público registral.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, tendo o modelo de transcrição de títulos já implantado, percebe-se uma dedicação expressiva do legislador na regulamentação da propriedade e em sanar algumas lacunas existentes nesse regime. Na referida lei ordinária houve uma seção própria (artigos 856 a 862) destinada apenas ao registro de imóveis, indicando os atos a serem realizados e promovendo a atração de outras espécies de títulos até então não registráveis nessa serventia. Com a consolidação do caráter translativo e obrigatório do registro imobiliário pelo Código Civil de 1916, o sistema transcricional passa a ter mais força quando também atrai a necessidade da

[3] Art. 2º. Desde a instalação do registro geral, cessara o actual registro de hypothecas, e começarão os effeitos resultantes do registro dos títulos, que pela lei são sujeitos a esta formalidade, para que possão valer contra terceiros.

registrabilidade, inclusive das transmissões *causa mortis* e dos atos judiciais (REZENDE, 2016).

> A segurança jurídica completa, que abarca tanto a segurança estática quanto a dinâmica, deve ser o fim almejado pela publicidade registral. O titular do direito inscrito dele não pode ser privado em seu consentimento ou sem determinação judicial — segurança estática —, e o adquirente de um direito subjetivo imobiliário deve estar a salvo de qualquer ataque por elementos que não constassem do registro por ocasião da aquisição — segurança dinâmica. A segurança no tráfico imobiliário, com a proteção daqueles que confiaram no teor dos registros, atinge-se com a publicidade registral a permitir potencialmente o conhecimento geral do que se publica, com efeitos *erga omnes* (SOUZA, 2005, p. 108).

De fato, é inegável a evolução legislativa quando privilegia a obrigatoriedade da transcrição do título em um repositório jurídico público em detrimento a uma prática calcada na tradição e na constituição dos títulos negociais entre as partes, uma vez que a maior justificativa para tal mudança foi e continua sendo a segurança jurídica que o modelo público registral pode oferecer. Operam-se aqui reflexões sobre os dois sistemas que a doutrina especializada aponta como de origem francesa (o título é suficiente para a transmissão imobiliária) e outro de origem germânica (a transmissão imobiliária se efetiva apenas com o registro do título).

Nessa toada é importante destacar que a notória necessidade de melhor caracterização do imóvel e a mínima simetria entre a especificação registral e os característicos fáticos, princípio da especialidade registral objetiva, também esteve no cerne dos debates que se voltavam para os problemas que o registro de imóveis nacional enfrentara e o porquê do modelo germânico se apresentar como mais seguro. Analisando as falhas apontadas ao sistema de transcrições, Lopes (2015, p. 446) assevera que "[...] os grandes males provieram da facilidade com que as dimensões de um imóvel eram ratificados por meio de escritura, por simples declaração das partes, em seguida averbadas à margem da respectiva transcrição".

É que a prática da época do antigo sistema de transcrições permitia que o objeto do título transacional, o imóvel, fosse caracterizado a partir da declaração de quem detinha o domínio. Assim, como a lógica se assentava na transcrição do título, limites, formatos e dimensões do imóvel se aperfeiçoavam a cada novo título transcrito, gerando clara insegurança no trato da propriedade imobiliária, em especial aos seus limites, e enfraquecendo a tese dos defensores do modelo de fé pública registral (presunção absoluta), o que promoveu na seara jurisprudencial um culto aos atos possessórios em detrimento dos atos registrais (ERPEN; PAIVA, 1998).

> Pode acontecer, e é comum, que as dimensões do título anterior não correspondam à realidade. Nesse caso, a nova transmissão não pode ser levada a efeito sem que previamente se retifique a transcrição do transmitente. Ver-se-á, por meio do respectivo processo, qual a causa das diferenças, se existe ou não um simples erro, ou circunstância de maior relevo (LOPES, 2015, p. 446).

O autor acima citado defende enfaticamente que o proprietário tabular não pode ter em seu patrimônio maiores direitos em relação ao imóvel que não os constantes na sua transcrição, externando o raciocínio de que a identificação dos limites do direito de propriedade sobre o imóvel decorre da inscrição e do respeito de tais limites no seu registro.

Em uma linha quase uníssona, o sistema registral imobiliário alemão é apontado como o mais desenvolvido e seguro do mundo, entretanto a existência de um cadastro da propriedade imobiliária que respeite a conformidade entre a situação registral e real é tida como um dos pressupostos para adoção do regime germânico (SILVA FILHO, 1992). Portanto o desejo de se implantarem os efeitos de presunção absoluta ao registro imobiliário enfrentou e enfrenta a condição de fiel representação do objeto negocial (imóvel) pelo fólio real. Nesse sentido, tem-se que a função básica do registro de imóveis é constituir o repositório fidedigno da propriedade imóvel e dos atos e negócios jurídicos a ela referentes (SOUZA, 2005).

Logo, em decorrência das reflexões acima, tem-se que a segurança jurídica ofertada e custeada pelos usuários somente se sustenta com a fidelidade entre os aspectos registrais inscritos e os caracteres factuais que o sistema pretende representar a partir da publicidade. Todavia o lançamento desordenado e acrítico das informações de caracterização e localização dos imóveis durante mais de um século de vigência do sistema de transcrição se efetivava pela mera declaração das partes que transacionavam, resultando em descrições imobiliárias inseguras e precárias enfatizadas pela menção de marcos mutáveis e termos imprecisos sem qualquer rigor técnico.

2.3 A Lei n.º 6.015/1973 e o sistema de matrículas

Em que pese a vigência de mais de um século, o modelo de transmissões imobiliárias pela transcrição do título foi reconhecido como obsoleto, inseguro e pouco producente. Considerando ainda os anseios de crescimento econômico e a industrialização, que marcaram o Brasil por décadas durante século XX; tendo em vista

ainda o debate em torno da necessária modernização do sistema nacional de registro de imóveis e de uma aproximação, ainda que sob pena de adequações, do modelo registral imobiliário alemão, o antigo sistema de transcrições imobiliárias teve sua descontinuidade estabelecida pela Lei n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973, a qual determina a transposição para o sistema matricial de forma gradual (BRASIL, 1973).

É evidente que uma substancial modificação no sistema legal de propriedades imóveis se encontra revestida por um contexto político e social que justifica a alteração. Todavia, para Vieira (2009), analisando o ambiente legislativo que culminou na elaboração da Lei de Registros Públicos(LRP), passados mais de cem anos da primeira grande alteração do sistema de transmissão imóvel (da tradição para a transcrição registral), mais uma vez o motivo da nova regulamentação do sistema registral foi a busca por um sistema mais seguro para o crédito.

Assim, constata-se que, quando do momento histórico de crescente industrialização do País no século passado, a nação mais uma vez se volta para o sistema legal de propriedades imobiliárias vigente, constata suas falhas e anseia por uma reformulação que lhe garanta maior segurança. E foi exatamente o que ocorreu com a migração do sistema registral de transcrições para o sistema registral de matrículas (RICHTER, 2003).

Segundo Novaz (2019), o sistema matricial no registro de imóveis traduz uma nova organização registral na medida em que, diferentemente da transcrição, a matrícula concentra todas as informações a respeito do imóvel de forma consecutiva e numa mesma ficha, trazendo ainda a noção do princípio da unitariedade matricial que implica em dizer que cada imóvel terá sua matrícula e que, por sua vez, cada matrícula representa um único imóvel[4].

Assim, atualmente, todo o sistema registral imobiliário tem por base a unidade imobiliária através da matrícula, gerando segurança jurídica e agregando qualidade à informação publicizada à sociedade (RIBEIRO, 2019). Vale dizer que o instituto da matrícula como unidade jurídica registral imobiliária advém do sistema alemão, reconhecido como sistema seguro com todos os imóveis previamente cadastrados o que

[4] Para Telma Lúcia Sarsur (p. 125, 2004), "No Brasil, antes do advento da Lei n.º 6.015/73, não existia a figura da matrícula no serviço de registro imobiliário. Os registros eram feitos no fólio pessoa, ou seja, todas as transações eram registradas em nome da pessoa, não havendo separação quanto à unidade imobiliária. O foco era a pessoa, e não o imóvel, junto ao registro imobiliário. Depois da Lei de Registros Públicos, passou-se a realizar os atos imobiliários no fólio real. O foco passou a ser o patrimônio devidamente individualizado".

permite a aplicação da presunção *juris et de jure* do registro imobiliário (SARSUR, 2004).

Considerando tais argumentos, observa-se que os aspectos individualizadores do imóvel incorporados pelo novo sistema matricial resultam em segurança e eficácia dos negócios jurídicos a ele relacionados. Nesse sentido, é possível determinar que o direito de propriedade recai sobre determinado imóvel, que deve estar perfeita e inequivocamente identificado na sua matrícula. Portanto deve haver perfeita sintonia entre as realidades física e jurídica, sob pena de irregularidade (RICHTER, 2003). É que toda a sistemática da propriedade imobiliária é permeada pela sua real e explícita especificação com vistas a observar sua inequívoca extensão e seus limites, resultando no afastamento de dúvidas e questionamentos.

Aponta-se, portanto, que o sistema de matrículas no registro imobiliário exalta a especificação jurídica da propriedade imobiliária com vistas a delimitá-la e emoldurá-la de um todo do qual faz parte. Tais necessidade e importância se traduzem no princípio registral da especialidade objetiva que impõe a descrição segura e verdadeira do objeto imobiliário tanto na matrícula a qual ele está inscrito quanto nos títulos negociais e jurídicos do qual ele fará parte.

Reflete-se então que a sociedade e o mercado impõem ao repositório jurídico da propriedade imobiliária a inserção de práticas tecnológicas que auxiliem na agilidade do trato negocial sem se descuidar da garantia da segurança; que, pelo contrário, absorva o viés de modernização para exaltar ainda mais a efetividade dos direitos inscritos na matrícula. Nesse aspecto, não se mostra forçoso vislumbrar que a modernização do sistema matricial de registro imobiliário que resulte numa caracterização segura e precisa dos imóveis descritos promova um salto na segurança jurídica capaz de servir como critério definidor a ser utilizado para a prevenção e a gestão de conflitos relacionados à terra.

3 O REGISTRO DE IMÓVEIS E A SUA REFORMULAÇÃO FUNCIONAL DECORRENTE DA DESJUDICIALIZAÇÃO

Após um detido olhar sobre as transformações históricas e regulatórias que envolveram tanto a propriedade imobiliária no Brasil quanto o seu sistema de registro, entende-se viável uma reflexão sobre os novos contornos que as serventias extrajudiciais, em especial a de registro de imóveis, estão sendo alvo em razão do contexto de desjudicialização em que estão inseridas. O registro de imóveis enquanto

repositório jurídico da propriedade imóvel tem *recebido* novas atribuições de processamento e prática de atos registrais que demandam do titular da serventia e de todo o seu corpo técnico ao menos uma readequação da tradicional prática que se resume na análise de viabilidade legal do registro de títulos translativos da propriedade imobiliária.

Avalia-se que os novos institutos jurídicos endereçados às serventias registrais de imóveis impõem ao registrador imobiliário um conhecimento mais amplo, de caráter multidisciplinar, haja vista a necessidade de análise e tomada de decisões devidamente sustentadas em argumentos jurídicos válidos. Evidencia-se que a assunção de novas obrigações antes privativas de processamento e decisão do Poder Judiciário impõem a esses profissionais um importante papel na efetividade do direito ao acesso à justiça e, com isso, há a expectativa das práticas de prevenção e gestão de conflitos.

No panorama exposto acima, especialmente quanto ao registro de imóveis, é possível observar que em muitos casos, durante a prática de novos atos decorrentes de procedimentos desjudicializados, há a necessidade da presença de um verdadeiro gestor de conflitos e saneador de controvérsias relacionadas aos direitos reais. Portanto mostra-se claramente pertinente uma análise sobre tais nuances a fim de se observar e refletir sobre os novos atributos e as consequências dessa reformulação no papel desse operador do direito.

3.1 O registrador de imóveis e seu papel a partir de sua atribuição funcional

Com o fim de melhor caracterizar o serviço de natureza pública exercido na serventia de registro imobiliário, tem-se que a função do oficial registrador de imóveis abrange também o caráter de prevenção de litígios que possam decorrer de direitos antagônicos sobre a propriedade imobiliária (SANTOS, 2008). Tal afirmação complementa a ideia tradicional de que esse profissional do direito tem a atribuição de manter preciso, autêntico e seguro o cadastro jurídico dos imóveis e, na medida das transformações imobiliárias (quando provocado), promover as determinadas alterações. O que se depreende é que a função do oficial de registro de imóveis vai muito além da noção empobrecida de mero cadastrador da propriedade imobiliária. Ao se debruçar sobre essa função pública, Santos (2008) a define como sendo:

> Atividade realizada pelo Estado, que procura dar à sociedade, com este serviço, a concepção de garantia da efetividade e da estabilidade dos direitos que ele mesmo consagra. Para realizar tal missão, além de minuciar tais

> direitos, o Estado cria regras que ordenam o serviço, e determina que tais regras só podem ser modificadas sob restritas condições, especialmente quanto à competência legislativa, sempre em busca da segurança que deve existir sobre este direito, fundamental para a própria liberdade do homem (SANTOS, 2008, p. 426).

Desse modo, atua esse profissional como guardião jurídico da propriedade imobiliária, consequentemente garantidor mediato das liberdades concretas dos particulares, haja vista que a propriedade das terras sempre foi alvo de disputa, vez que "[...] é fisicamente única, não existindo possibilidade de existirem duas propriedades ocupando o mesmo espaço geográfico no globo terrestre" (SANTOS, 2008, p. 427).

Relacionando com a origem das serventias de registro de imóveis, que primordialmente surgiram "[...] para resolver os problemas relativos à satisfação dos créditos sem, portanto, interesse em conhecer a situação fundiária do País" (KOLLET, 2005, p. 16), a função desse profissional vai resultar necessariamente na premente segurança jurídica das transações imobiliárias, pois sem um estado de estabilidade e confiabilidade no sistema registral imobiliário seria incabível a própria execução da economia do País.

Percebe-se assim uma nova conformação do perfil atributivo do oficial registrador de imóveis, a qual está diretamente relacionada ao escopo de natureza coletiva que possui a propriedade imobiliária. É que com os efeitos da constitucionalização da propriedade privada na medida em que se impõe a função social, a garantia do desenvolvimento equilibrado do espaço urbano, dos aspectos de reforma e justiça agrária e a efetividade da dignidade humana, o dever do registrador imobiliário extrapola o mero caráter formal de aferição do cumprimento de requisitos legais dos documentos a ele apresentados que resultarão na prática de atos registrais.

Num primeiro aspecto, a função atributiva do registrador imobiliário se refere à circunstância de que ele é instrumento que torna possível "[...] delimitar exatamente o que é de um e o que é de outro" (PASSARELLI, 2011, p. 4). Na maior parte das vezes não se percebe que a ordem natural das coisas (dizer o que é de um e não do outro) emerge a necessidade de estabelecer critérios para evitar e gerir conflitos que possam emanar da falta da correta separação, distinção, dos bens sobre os quais recaem os direitos de cada um (PASSARELLI, 2011). Nessa esteira, mostra-se evidente o grande potencial de conflitos que podem ser evitados ou melhor tratados com a atuação de um sistema registral eficiente e proativo, decorrente de uma nova postura propositiva e

resolutiva dos delegatários dos serviços extrajudiciais, como é o caso do registrador de imóveis.

Fato é que como operador do direito, o titular da serventia extrajudicial de registro de imóveis deve estar atualizado com as problemáticas questões de sua atividade com vistas a ter capacidade de promover e apresentar soluções à altura das demandas apresentadas e acima de um mero juízo de legalidade. É que além do conhecimento de base doutrinária e dogmática, atualmente é exigido do cartorário, como profissional jurídico que é, a compreensão do contexto fático relevante, ser dotado de capacidade analítica e senso crítico, combinando visão estratégica e postura propositiva (PINTO JÚNIOR, 2018). Tal postura é esperada de toda prática relevante no direito, por óbvio incluída a importante função dos notários e registradores[5].

Segundo a lei de regência da atividade notarial e registral, os demais profissionais que auxiliam e exercem a atividade em nome do delegatário dentro de uma serventia de registro de imóveis são contratados livremente pelo oficial registrador a seu critério e com remuneração pactuada pelas partes[6] (BRASIL, 1994). Logo, a liberdade na administração dos recursos levantados pela serventia por meio da conveniência e oportunidade do oficial registrador sustenta a ideia de um poder-dever na utilização de tais verbas na contratação dos profissionais especializados, aquisição de tecnologias e o emprego de técnicas que elevem a qualidade na prestação do serviço público de que está à frente.

Evidencia-se a necessidade de uma reflexão na direta relação entre uma melhor gestão nos recursos arrecadados com investimentos em ferramentas e técnicas efetivas que promovam o melhor cumprimento das funções decorrentes da atribuição de registro de imóveis. Assim, na execução dos procedimentos que tenham por fim garantir a validade dos atos a serem praticados, deve o oficial registrador e todo o conjunto de profissionais que compõe sua equipe ter disponíveis ferramentas que permitam atingir em alto e melhor grau a efetividade de suas funções, aí incluídas as demandas relacionadas à prevenção e gestão à de conflitos.

---

[5] De acordo com Luciano Lopes Passarelli (2011, p. 5), "[...]hodiernamente, defender uma postura ativa do Oficial Registrador, buscando instrumentalizar a função social da propriedade imobiliária por meio das suas atribuições não é uma conclusão cerebrina [...]. Mormente no novo sistema constitucional, em que o acesso às delegações notariais e registrais é obrigatoriamente feita por concurso público, á uma expectativa de que esses 'profissionais do direito', passando pelo duro crivo de tais concursos, sejam mesmo amplamente qualificados para o mister que irão exercer".

[6] Art. 20. Os notários e os oficiais de registro poderão, para desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares como empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

Em sendo exercida em caráter privado, ainda que tenha natureza pública, corrobora-se que na atividade de registro de imóveis cabe ao titular a administração da serventia, incluindo as atividades de contratação de profissionais, sendo-lhe imposto o dever de prestar seus serviços de modo eficiente e adequado (OLIVEIRA; TISCOSKI, 2017). Logo, há no mínimo uma expectativa em que o titular da serventia extrajudicial concentre esforços (orçamentários e de gestão) para o aperfeiçoamento do serviço a ele delegado em prol de maiores segurança e satisfação dos usuários.

Como exemplo, no procedimento desjudicializado de Retificação de Registro Imobiliário, sistemas computacionais de georreferência e acesso à internet de qualidade que permitam a conferência das informações e a simetria entre o estado de fato e o descrito nos documentos apresentados, também podem fazer parte do pacote de investimentos em recursos disponíveis e geridos pelo oficial registrador de imóveis. Tal entendimento já se encontra presente em algumas normativas das Corregedorias Gerais de Justiça de alguns estados da federação, como é o caso de Minas Gerais[7].

Assim, consolida-se o entendimento de que o registrador de imóveis, além de possuir a função de dizer a titularidade da propriedade imóvel e de todos os demais direitos a ela correlatos, agora, por via de consequência da nova roupagem constitucional que reverte a sua atribuição, deve elevar o grau de correção, simetria e confiabilidade dos dados que compõem o seu acervo, além de destinar parte dos recursos financeiros para a efetividade das funções que compõem um perfil profissional mais proativo, resolutivo e atento às demandas da realidade social em que está inserido, próprias das práticas de gestão e prevenção de conflitos.

3.2 O fenômeno da desjudicialização na atividade registral imobiliária e o despertar para uma nova postura do registrador de imóveis

O termo desjudicialização é citado para se referir aos procedimentos que antes eram realizados exclusivamente pela via jurisdicional e, a partir de inovações legislativas, passaram a ter hipóteses de realização também pela via administrativa, sobretudo por meio do exercício das funções dos chamados órgãos auxiliares da justiça, as serventias extrajudiciais.

[7] Art. 908. [...]. Parágrafo único. O oficial poderá verificar a integridade do memorial através de software ou plataforma especializada, bem como verificar eventual sobreposição com outro imóvel cujo memorial esteja previamente cadastrado em seu sistema (MINAS GERAIS, 2020, p. 182).

Para Barros (2016), a medida de solução de conflitos pela via extrajudicial, inegavelmente, tem ganhado bastante força com o surgimento dos meios alternativos advindos com o chamado *fenômeno de desjudicialização* do sistema judiciário no mundo contemporâneo. Constata-se um conjunto de modificações no direito positivo evidenciando um empenho legislativo em fomentar o processo de extrajudicialização através dos Serviços Notariais e Registrais, com o claro intuito de desobstruir o Poder Judiciário.

Além da retificação de registro imobiliário, conforme já mencionado, a execução extrajudicial da alienação fiduciária imóvel, a usucapião, e mais recentemente a adjudicação compulsória também são algumas das medidas que já se operam diretamente por meio dos cartórios de registro de imóveis. A prática de atos jurídicos em perfeita caracterização do fato segundo a vontade das partes, permite que o registro imobiliário, agindo em nome do Estado para garantir a legalidade, atinja um dos aspectos de sua finalidade, ou seja, a absoluta execução na prevenção de conflitos, traduzindo em segurança jurídica das transações imobiliárias, e assim o desenvolvimento econômico social (MATHIAS, 2022).

Com isso, emerge a ideia de mudança paradigmática, vez que tal fato decorre do efeito da reforma do judiciário que possui, dentre as diversas finalidades, o objetivo de reestruturar as instituições da justiça de modo a tornar mais efetiva a prestação jurisdicional e fomentar o acesso à justiça.

A relação entre o processamento de institutos jurídicos, antes exclusivamente jurisdicional, no âmbito dos serviços extrajudiciais com o potencial ganho em efetividade e segurança é atributo quase unânime na visão de pesquisadores da área. Todavia o despertar de consciência dos registradores imobiliários aos novos campos de atuação a partir do recebimento de novas atribuições também deve ser destacado na forma de uma mudança de postura. O perfil esperado se caracteriza no abandono da visão arcaica de mero exercício de cadastro e carimbo para a assunção de uma atitude jurídica inserida no contexto social da atualidade e projetada para o futuro, elementos propulsores do próprio fenômeno desjudicializante.

No contexto acima, mas tratando especificamente da desjudicialização da retificação de registro, Helvécio Duia Castello (2004) enfatiza a importância da responsabilidade que a Lei n.º 10.931/04 atribuiu aos oficiais de registro de imóveis, bem como assevera a alteração de paradigma acima comentada.

> É indispensável que tenhamos consciência de que o eixo do sistema — retificação de registro — se deslocou do juízo com competência em matéria de registros públicos para o registrador de imóveis. É imperioso que percebamos que a versão coletiva da verdade, decorrente da massiva aplicação da regra jurídica anterior, agora é outra. É absolutamente necessário que haja uma percepção coletiva, por parte da classe dos registradores de imóveis, da importância e abrangência da missão que nos foi confiada, e que ela é fruto de uma mudança de paradigma (CASTELLO, 2004, online)

Assim, denota-se que esses profissionais devem ter consciência da importância dos procedimentos que passaram a ser também de suas competências. Mesmo porque a função do registrador de imóveis possui características que lhe permitem buscar resolver questões apresentadas pelo particular para que não seja direcionada ao poder judiciário, mostrando-se uma eficiente ferramenta na prevenção de litígios, pois pratica atos com base na vontade das partes e com a maior qualidade técnica possível, revestido de eficácia, segurança jurídica e eficiência (MAGALHÃES, 2021).

O atributo de eficiência constantemente relacionado à atividade registral imobiliária decorre do caráter *sui generis* que esta possui. A própria ideia de um serviço público de natureza jurídica exercido em caráter privado não é uma construção comum no sistema constitucional vigente, mas se justifica pela imposição de efetividade do acesso à justiça e busca constante da qualidade e segurança. Constata-se assim que investimentos para o fortalecimento da segurança jurídica no trato com a propriedade imobiliária é medida presente no contexto funcional das serventias extrajudiciais de registro de imóveis.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da análise bibliográfica, revela-se que, desde o início da movimentação para desjudicialização, os autores apontavam ao registrador de imóveis uma nova roupagem de sua função, atribuindo-lhe um caráter preventivo de conflitos. Apontam ainda que, no panorama da desjudicialização, o registrador de imóveis absorve um importantíssimo atributo de consecução de paz social e de desenvolvimento econômico na medida em que nele se materializa uma importante mão do Estado na busca da dignidade humana através da função econômica e social da propriedade imóvel.

Também é possível evidenciar que, em decorrência da constitucionalização da propriedade privada e seu atributo de valoração coletiva, o registrador de imóveis passou a ter um papel que extrapola o mero caráter formal de aferição de requisitos de legalidade no registro de títulos, mas se espera a assunção de uma postura proativa na

prevenção e na gestão de conflitos e na resolução de demandas que a ele são apresentadas. Mais que isso, foi possível aferir que, dos registradores de imóveis, enquanto executores de um serviço público, esperam-se medidas ativas na proteção dos direitos e obrigações intrinsicamente relacionadas à propriedade imobiliária.

Verificou-se ainda que, no âmbito de sua liberdade na gestão de recursos financeiros auferidos com a exploração do serviço público que exerce, espera-se que uma parte significativa de tais recursos seja reinvestida na própria serventia, de modo a compor um aparato técnico-jurídico de alta qualidade que vai desde a aquisição e manutenção de ferramentas tecnológicas atualizadas até a contratação de profissionais especializados, de base jurídica e multidisciplinar, com vistas a responder à altura as atuais demandas no trato com a propriedade imobiliária, a efetividade de sua constante atualização regulatória e a eficácia aos novos contornos funcionais, aí incluída a função de gestão e prevenção de conflitos.

Por fim, acredita-se que o perfil contemporâneo e constitucional do oficial registrador de imóveis, profissional do direito, aprovado em rigoroso concurso público de prova e títulos, perpassa ao abandono da obsoleta visão de mero carimbador e cadastrador da propriedade imobiliária para o vislumbre de uma postura essencialmente jurídica inserida no contexto social e econômico da atualidade e projetada para o futuro, atributos que claramente dialogam com a atual sistemática jurídica da gestão e da prevenção de conflitos.

REFERÊNCIAS

BARROS, Kamilly Borsoi. **O fenômeno da desjudicialização e as competências exercidas pelos cartórios extrajudiciais no Brasil**. 2016. Dissertação (Mestrado). Disponível em: https://repositorio.ual.pt/handle/11144/2805. Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário oficial,** Brasília, DF, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 04 jan. 2023.

BRASIL. Decreto n.º 482, de 14 de novembro de 1846. Estabelece o regulamento para o registro geral das Hypothecas. **Diário oficial**, 1846. Disponível em: https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DIM&numero=482&ano=1846&ato=7f40TP35UNFRVTdec. Acesso em 06 dez. 2022.

BRASIL. Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. **Diário oficial**, 1850. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em 06 dez. 2022.

BRASIL. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário oficial**, 1846. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 02 abr. 2023.

BRASIL. Decreto n.º 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1854, que dispõe sobre as terras devolutas do Império. **Diário oficial**, 1845. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/decret/Historicos/DIM/DIM1318.htm. Acesso em 06 dez. 2022.

BRASIL. Decreto n.º 3.453, de 26 de abril de 1865. Manda observar o Regulamento para execução da Lei n.º 1237 de 24 de setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria, 1865. **Diário oficial,** 1865. Disponível em: https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-3453-26-abril-1865-554635-norma-pe.htm. Acesso em: 06 dez. 2022.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). **Diário oficial,** 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 02 abr. 2023.

CASTELLO, Helvécio Duia. **Retificação de Registros:** a nova sistemática adotada pela lei 10.931. 2004. Disponível em: http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalhe.php?obr=142. Acesso em: 14 nov. 2022.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **Panorama histórico do registro de imóveis no Brasil**. Revista de Direito Imobiliário, 43. ed., 1998. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/568/1998-0043-0042_0046-RDI.pdf. Acesso em: 10 out. 2022.

FONSECA, Ricardo Marcelo. A lei de terras e o advento da propriedade moderna no Brasil. **Anuario mexicano de história del derecho**, n. 17, p. 97-112, 2005. Disponível em: https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/anuario-mexicano-historia-der/article/view/29680/26803. Acesso em: 17 nov. 2022.

GARCIA, Graciela Bonassa. Registros Paroquiais de terras. **Propriedades e disputas:** fontes para a história dos oitocentos. Niterói, p. 65-70, 2011.

KOLLET, Ricardo Guimarães. **As retificações no registro imobiliário:** teoria e prática: com as alterações da lei n. 10.931/2004. Porto Alegre: K & K, p.156, 2005.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História da publicidade imobiliária no Brasil**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. 2008. Disponível em: https://spcm.com.br/dmkt/catanduva/Historia-da-publicidade-imobiliaria-no-Brasil_Sergio-Jacomino.pdf. Acesso em: 15 nov. 2022.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. Algumas observações em torno do problema do registro de imóveis no Brasil. **Revista de Direito Imobiliário**, 79. ed., 2015. Disponível em: https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1102. Acesso em: 10 out. 2022.

MAGALHÃES, Renan Cavalcante. **O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização:** reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto, 2021. Disponível em https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/handle/123456789/1185. Acesso em: 02 jan. 2023.

MATHIAS, Ana Karina Rios de Araújo. **Função social do registro de imóveis diante do surgimento de novas tecnologias**. Dissertação de Mestrado, 2022. Disponível em: https://repositorio.ual.pt/handle/11144/5787. Acesso em: 15 dez. 2022.

MINAS GERAIS. **Provimento Conjunto n. 93**, de 22 de junho de 2020. Diário do Judiciário Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG, n. 115, p. 37-241, 23 nov. 2020. Disponível em: http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf. Acesso em: 10 ago. 2022.

NOVAZ, Gian de Souza. **A matrícula no registro de imóveis:** de onde viemos e para onde vamos? Revista de Direito Imobiliário. 86. ed, 2019. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/3673/2019-0086-0193_0213-RDI.pdf. Acesso em: 03 nov. 2022.

OLIVEIRA, Francisco Cardozo; TISCOSKI, Veronica Poffo. A gestão privada das atividades notariais e registrais e os reflexos na esfera obrigacional: uma análise a partir do controle concentrado de constitucionalidade. **Administração de Empresas em Revista**, v. 2, n. 13, p. 212-229, 2017. Disponível em: http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/admrevista/article/view/2203. Acesso em: 02 ago. 2022.

PASSARELLI, Luciano Lopes. Retificação do registro de imóveis, regularização fundiária e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). **Revista de Direito Imobiliário**, v. 64, p. 163-198, 2011. Disponível em: https://www.cjf.jus.br/caju/FUNDIARIA-3.pdf. Acesso em: 13 set. 2022.

PINTO JUNIOR, Mario Engler. Pesquisa jurídica no mestrado profissional. **Revista Direito GV**, v. 14, p. 27-48, 2018. Disponível em: https://www.scielo.br/j/rdgv/a/RgpvfGLXDF4sLgqwptPJH6Q/?lang=pt&format=html. Acesso em: 22 dez. 2022.

REZENDE, Raquel Vieira Abrão. **A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do princípio da publicidade registral**. Revista de Direito Imobiliário, 81. ed., 2016. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/1159/2016-0081-0101_0132-RDI.pdf. Acesso em: 10 out. 2022.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **A matrícula:** paradigmas para o sistema de registro eletrônico de imóveis Revista de Direito Imobiliário, 86. ed., 2019. Disponível em https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3674. Acesso em: 24 out. 2022.

RICHTER, Luiz Egon. **Fragmentos teóricos da base matricial do imóvel no registro de imóveis**. Revista de Direito Imobiliário, 55. ed., 2003. Disponível em https://repositorio.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/754. Acesso em: 25 out. 2022.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. A publicidade dos atos e a ética do registrador de imóveis. *In*: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Coord.). **Novo direito imobiliário e registral.** São Paulo: Quartier Latin, Cap. 21, p. 426-440, 2008.

SARSUR, Telma Lúcia. A matrícula do imóvel rural no registro de imóveis. **Anais...** X CONEA – Congresso Nacional da Engenharia de Agrimensura, Belo Horizonte-BH, 2004. Disponível em https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2579. Acesso em: 25 out. 2022.

SILVA FILHO, Elvino. **A insegura proteção registral nos negócios imobiliários do Brasil.** Revista de Direito Imobiliário, 30. ed., 1992. Disponível em https://repositorio.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/489. Acesso em: 19 out. 2022.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O valor constitutivo da publicidade no sistema registral imobiliário brasileiro**. Boletim IRIB em Revista, 322. ed., 2005. Disponível em: https://repositorio.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2735. Acesso em: 10 out. 2022.

VÍCOLA, Nivaldo Sebastião. **A propriedade urbana no Brasil**, 163f., Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Universidade de São Paulo, 2007. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-27032008-164913/pt-br.php. Acesso em: 12 dez. 2022.

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica:** um estudo de história do direito brasileiro. 234f. (Tese de Doutorado) - Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02022012-094543/en.php. Acesso em: 30 set. 2022.