A FUNÇÃO ECONÔMICA E SOCIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DIANTE DO FENÔMENO DA DESPATRIMONIALIZAÇÃO DO DIREITO CIVIL

Leonardo Brandelli

Mestre em Direito Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Oficial de Registro de Imóveis no Brasil

1. A despatrimonialização do direito civil

A ascensão da burguesia ao poder, com a Revolução Francesa, teve o relevante condão histórico de decretar o afastamento da monarquia absolutista e, portanto, do Estado, das relações privadas. O Estado absolutista, que sufocava e que era senhor das vontades individuais é afastado, e a burguesia, detentora de poder econômico, passa a proteger a sua livre manifestação de vontade.¹ Surge assim, um movimento econômico, social e jurídico antagônico ao que ocorrera até então: o afastamento do Estado das relações pessoais, com o intuito de coibir os abusos havidos, cria um momento marcado pelo individualismo, pela soberania das vontades individuais, pautadas na igualdade formal das pessoas.

O Estado liberal surge, assim, ancorado na idéia da conquista da liberdade e da utilização dessa liberdade, pela revolução burguesa, e que vai atuar no intuito de diminuir o poder estatal, permitindo assim, um agir mais consistente e desprendido da burguesia, detentora do poder econômico. Passa e prevalecer a vontade livre dos particulares.

O espírito liberal, germinado especialmente das idéias do liberalismo econômico de Adam Smith, além de expandir seus tentáculos para a caracterização da noção do Estado burguês, que passa a ser um Estado não-intervencionista, passa a influir na caracterização dos principais institutos jurídicos modernos, em especial a *propriedade*, que passa a ser o centro do ordenamento jurídico civilista moderno, caracterizando-se como um direito absoluto, e o *contrato*, que, dentro da concepção liberal, é entendido como o instrumento jurídico que dá vazão à circulação dos bens – isto é, do direito de propriedade – e cuja pedra angular é a autonomia absoluta da vontade.²

¹ “O advento do Estado liberal está intrinsecamente ligado à ascensão ao poder econômico e político da burguesia, fortalecida com o declínio da aristocracia, após o absolutismo monárquico que ajudou a construir, e que nessa segunda fase visou limitar. É precisamente na limitação do poder estatal ao mínimo necessário que o liberalismo veio a se desenvolver no plano jurídico” (DALLARI, Dalmo de Abreu. *Elementos de teoria geral do Estado*, p. 233).

² Veja-se a respeito BRANDELLI, Leonardo. *Atuação notarial em uma economia de mercado: a tutela do hipossuficiente*, p. 165-88.

O projeto social global³ vigente, e inspirador das grandes codificações oitocentistas, profusor do individualismo que reinava à época, colocava no epicentro do ordenamento civilista a propriedade, como um direito absoluto, acima de todos os outros direitos, tendo ao seu lado o contrato, como forma de possibilitar as manifestações de vontade acerca do direito *rei* da propriedade, permitindo a circulação dos bens.⁴ As pessoas, nessa ótica, eram apenas sujeitos de direito, ou seja, eram agentes que poderiam ser titulares dos direitos centrais do ordenamento, e que poderiam dispor de tais direitos através da manifestação absoluta de suas vontades. O conceito de pessoa, nesse momento, é abstrato, destacado da realidade da vida, e tem por escopo definir o ente que poderá ser o centro de imputações jurídicas, podendo haver coincidência, ou não, com o conceito biológico de pessoa.⁵ Os seres humanos, formalmente iguais, valiam mais pelos direitos de que poderiam ser titulares, do que pela sua própria natureza humana, marcada pelas necessidades e oportunidades diversas, e pela desigualdade material. Em outras palavras, sob o enfoque do projeto social global inspirado no liberalismo absolutista, o ordenamento jurídico deveria tutelar a pessoa mais pelo *ter* do que pelo *ser*.

Não é de se olvidar que o direito é, em última análise, o acatamento de valores elegidos em um certo momento histórico,⁶ e, nesse senso, pode-se dizer que o momento histórico do direito civil que antecedeu o início de Século XIX, marcado pelo liberalismo e pelo individualismo, elegeu o valor da propriedade como o ápice do ordenamento civilístico.

A própria relevância da noção de personalidade e capacidade jurídicas estava pautada no foco da possibilidade de o ser humano acessar através dos vários institutos jurídicos o direito fundamental e central desse ordenamento civilista, qual seja, o direito absoluto de propriedade. A propriedade era o centro do ordenamento, e o homem, primordialmente, o ente jurídico que pode acessar este direito supremo, acesso este que servia de dosimetria do próprio sucesso individual do ser humano. Em última análise, a propriedade era o fim do ordenamento, e a pessoa o meio.

³ Segundo Eduardo Takemi Kataoka, projeto social global é “o conjunto de fins a que se coloca uma sociedade em um dado momento histórico. O ordenamento jurídico, assim como o jurista, não podem ficar indiferentes, pois é o projeto social global que fornecerá os paradigmas para o julgamento do que seja justo em determinado momento” (*Declínio do individualismo e propriedade*, p. 457).

⁴ Na lição de António Menezes Cordeiro, os institutos jurídicos que cedo se impuseram foram a propriedade e o contrato, em virtude da identificação dos bens e das trocas de excedentes entre as pessoas, que se impuseram como meio de subsistência, tendo a elaboração jurídica do conceito de pessoa sido mais lento em virtude de exigir uma forte abstração (*Direito civil português*, v. I. t. III., p.15).

⁵ Nesse sentido, veja-se, *verbi gratia*, a lição de Carlos Alberto da Mota Pinto: “Num sentido puramente técnico ser pessoa é precisamente ter aptidão para ser sujeito de direitos e obrigações [...] Neste sentido técnico-jurídico não há coincidência entre a noção de pessoa ou sujeito de direito e a noção de ser humano” (*Teoria geral do direito civil*, p. 84). No mesmo sentido Jussara Meirelles: “A pessoa do Código Civil é pólo de relações jurídicas [...] carrega em si um patrimônio [...]. Na ordem jurídica, a pessoa é um elemento científico, um conceito oriundo da construção abstrata do Direito [...] consideradas sujeitos, não porque reconhecidas a sua natureza humana e a sua dignidade, mas na medida em que a lei lhes atribui faculdades ou obrigações de agir” (*O ser e o ter na codificação civil brasileira: do sujeito virtual à clausura patrimonial*, p.88-9).

⁶ Válida aqui a lição de Pietro Perlingieri, de que desde “as origens, o direito nasce como síntese e equilíbrio entre valores impostos e valores livremente escolhidos” (*Perfis do direito civil*, p. 31).

Todavia, após a primeira grande guerra mundial, começou o Estado a sofrer uma metamorfose. Detectou-se que o afastamento total do Estado, conforme o norte estabelecido a partir da Revolução Francesa, em virtude da situação social de então, tinha o efeito de produzir nefastas conseqüências econômicas e jurídicas, porquanto a premissa da igualdade formal na qual se baseava era falsa e gerava a franca - e amparada pelo ordenamento jurídico - supremacia dos economicamente mais fortes, isto é, aqueles que mais *tinham* o direito central da propriedade, dominavam, por assim dizer, a vontade dos que menos tinham daquele direito. A supremacia livre e ilimitada do economicamente mais forte tinha a conseqüência de aniquilar a própria livre concorrência, pedra angular do liberalismo econômico, deixando igualmente seqüelas jurídicas por não tutelar devidamente a pessoa, ao eleger como epicentro do ordenamento o patrimônio. Em outras palavras, a igualdade formal derivada do projeto global social inspirado no individualismo, fazia com que o direito passasse de roldão pela desigualdade material das pessoas, cujas necessidades e oportunidades são evidentemente diferentes. Disto decorreu profundas injustiças, e a constatação da necessidade de o Estado intervir, tutelando a pessoa, como um *bem jurídico* em si mesmo, o valor máximo do ordenamento, e não meramente como um sujeito de direitos que deveriam ser protegidos.

O direito do pós-guerra passa a identificar-se com uma busca por referências materiais, valores que possam se sobrepor ao ordenamento positivo e impor-se ao intérprete e ao legislador. Fixa-se a idéia de que o direito existe por causa dos homens e para os homens e, nesse sentido, passa-se a professar a impossibilidade de o direito violar certos valores.

António Menezes Cordeiro identifica no direito atual os *conceitos indeterminados*⁷ como sendo a maior fonte de tais valores materiais produzidos pela jusfilosofia do pós-guerra, asseverando ainda que a tutela da pessoa humana e a supressão de discriminações, incorporadas ao direito, são importantes fatores que evidenciam esta busca por referências materiais.⁸

Assiste-se então ao nascimento do Estado Social, e com ele uma mudança no projeto global social e dos valores que norteiam a sociedade. O Estado passa a preocupar-se com o desenvolvimento da economia e com as relações econômicas e passa a regrá-las, preocupando-se com as questões sociais, com a justiça social, preocupando-se em coibir os abusos provocados pela ideologia do *laissez faire*, reinante no Estado liberal. Os novos valores sociais passam a privilegiar o ser humano, como fim último do Estado e do ordenamento jurídico.

Diante desse novo quadro social, econômico e político, ocorre um fenômeno de *despatrimonialização* do direito privado, que muda o seu alvo da propriedade para o ser humano, trazendo a pessoa humana para o seu centro, abandonando para um segundo plano a propriedade, que passa a ser meio, e não mais um fim em si mesma.

⁷ Na lição de Pietro Perlingieri, legislar “por cláusulas gerais significa deixar ao juiz, ao intérprete, uma maior possibilidade de adaptar a norma às situações de fato”, dando como exemplo, no direito civil, a cláusula geral de boa fé objetiva (*Op.cit.*, p. 27). Menezes Cordeiro parece identificar as denominações de *conceitos indeterminados* e *cláusula geral*, o que não é pacífico na doutrina (Em sentido contrário, veja-se MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*, p. 324-8).

⁸ *Tratado de direito civil português*, v. I. t. I. p. 64-5.

A pessoa passa a ser o ponto central do ordenamento civilista, e em torno dela é que gravitam os demais direitos, como meios de se alcançar a plenitude do desenvolvimento humano. O Direito e os direitos nada valem se não estiverem a serviço do ser humano e, por isso, passam a estar desfocados da visão míope do absolutismo patrimonial, para enquadrarem-se em um foco de relatividade, onde os interesses individuais não podem se sobrepor aos interesses coletivos, nem tampouco os bens sobrepõem-se ao ser humano.

O ordenamento jurídico pôs em marcha “uma opção, que, lentamente, se vai concretizando, entre personalismo (superação do individualismo) e patrimonialismo (superação da patrimonialidade fim a si mesma, do produtivismo, antes, e do consumismo, depois, como valores).⁹

Fenômeno importante que bem caracteriza essa opção do ordenamento jurídico pela pessoa é o da constitucionalização do direito civil. A Constituição, incomunicável com o ordenamento privado,¹⁰ passa a com ele estabelecer uma cumplicidade que tem o condão de reestruturar a hermenêutica civilística. Nesse sentido, institutos de direito privado até então enclausurados no poder exaustivo e absoluto do Código Civil, porquanto direitos *inter personas*, passam a migrar para o âmbito constitucional, recebendo o *status* de princípios constitucionais, evidenciando a intenção de abandono do individualismo de tais direitos. Exemplo disso, encontramos nos institutos da família, do casamento, do divórcio e da adoção (art. 226 da Constituição Federal brasileira), bem como no instituto da propriedade (art. 5º, *caput*, art. 182 e 186, por exemplo). A pessoa, que passa a ser o valor máximo do ordenamento, é também catapultada à proteção constitucional, através de uma bem postada principiologia, que, além de coloca-la no centro das prioridades, confere-lhe uma série de direitos fundamentais, que passam a constituir uma garantia dos indivíduos em relação ao Estado, bem como em relação à todos os membros da coletividade. Tais valores, outrora privados, agora, elevados ao patamar constitucional, não apenas impõem o rumo axiológico a ser seguindo pelo legislador, mas, também, reclamam uma releitura do Direito Civil. A hermenêutica do ordenamento privado deve, a partir do fenômeno da constitucionalização, necessariamente, levar em conta os princípios constitucionais emergidos.¹¹

⁹ PERLINGIERI, Pietro. *Op.cit.*, p. 33.

¹⁰ As normas constitucionais, usualmente contemplavam somente aquelas normas que fossem materialmente constitucionais, que, no dizer de Manoel Gonçalves Ferreira Filho são as que tratam da forma de Estado, forma de governo, modo de aquisição e exercício do poder, estruturação dos órgãos do poder e limites à sua ação (*Curso de direito constitucional*, p. 11-2). Todavia, nota Carlos Roberto Siqueira Castro, que, a partir da década de 1970, iniciou-se o fenômeno de ampliação do conteúdo material das Constituições, fenômeno esse, que do ponto de vista constitucional, convencionou-se chamar de *Constituição aberta*, que permitiu a entrada na Constituição de direitos e normas de caráter humanista, rompendo com a artificial divisão entre o direito público e o privado, milimetricamente delimitada até então (*A constituição aberta e os direitos fundamentais: ensaios sobre o constitucionalismo pós-moderno e comunitário*, p. 15-6).

¹¹ Importante gizar a lição de Gustavo Tepedino, no sentido de que é “imprescindível e urgente uma releitura do Código Civil e das lei especiais à luz da Constituição”. E conclui Tepedino, ao analisar o fenômeno da constitucionalização do direito civil: “O direito civil perde, então, inevitavelmente a cômoda unidade sistemática antes assentada, de maneira estável e duradoura, no Código Civil” (*Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil*, p. 1 e 10-11).

Dentro desse fenômeno de personalização e constitucionalização do direito civil, aflora o princípio da dignidade da pessoa humana como valor máximo do ordenamento. A dignidade da pessoa humana passa a ser princípio basilar do ordenamento jurídico, o qual tem o condão de proporcionar e assegurar o pleno desenvolvimento da personalidade humana, em toda a sua plenitude, devendo ser observado por todo o ordenamento jurídico.

Por um lado, representa o princípio da dignidade da pessoa humana, a obrigatoriedade de respeito por toda a coletividade aos valores humanos fundamentais (tais como a vida, a esfera patrimonial mínima, etc.), abstendo-se da prática de atos que venham a ferir tais valores, e, por outro lado, significa que o ordenamento jurídico deve fomentar e assegurar o desenvolvimento dos complexos aspectos que devem existir para o pleno desenvolvimento da personalidade humana, com respeito à sua essência.

Informa o princípio da dignidade da pessoa humana, previsto constitucionalmente em solo pátrio,¹² o valor da pessoa como titular da sua própria esfera de personalidade, significando que “a personalidade humana não é redutível, nem mesmo por ficção jurídica, apenas à sua esfera patrimonial, possuindo dimensão existencial valorada juridicamente à medida que a pessoa, considerada em si e em (por) sua humanidade, constitui o ‘valor fonte’ que anima e justifica a própria existência de um ordenamento jurídico”.¹³

O ser humano deixa de ser mero sujeito de situações jurídicas; deixa de ser considerado pela possibilidade de *ter* direitos, para assumir uma posição central no direito, recebendo tutela pelo tão só pelo fato de *ser* humano, de *ser* pessoa, e ter necessidades mínimas a serem supridas através de direitos mínimos protegidos pelo ordenamento jurídico. A pessoa deixa de ser uma construção jurídica abstrata, que pode ou não coincidir com a noção biológica de pessoa, para encampar a realidade da vida, de um ente com necessidades, e a quem o direito deve servir.

Nesse sentido, valiosa a lição de Luis Díez-Picazo e Antonio Gullón, no sentido de que “todo hombre es persona. La personalidad no es mera cualidad que el ordenamiento jurídico pueda atribuir de una manera arbitraria, es una exigencia de la naturaleza y dignidad del hombre que el Derecho no tiene más remedio

¹² **Art. 1º** 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”.

Também a Constituição espanhola de 1978, em seu artigo 10 reza que “la dignidad de la persona y los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social” (Luis Díez-Picazo e Antonio Gullón. *Op. cit.*, p. 213).

No mesmo sentido a Constituição italiana, de 1947, em seu art. 3º, 1ª parte: “Todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei sem distinção de sexo, raça, língua, religião, opinião política e condições pessoais e sociais”; e a Constituição portuguesa, em seu art. 1º: “Portugal é uma República soberana, baseada, entre outros valores, na dignidade da pessoa humana e na vontade popular e empenhada na construção de uma sociedade livre, justa e solidária” (Antonio Junqueira de Azevedo. *Estudos e pareceres de direito privado*, p. 4).

¹³ MARTINS-COSTA, Judith. *Os danos à pessoa no direito brasileiro e a natureza da sua reparação*, p. 413.

que reconocer”. E arrematam: “Qué significa en el orden jurídico reconocer al hombre como persona? Significa [...] sobre todo que las normas jurídicas han de darse y aplicarse teniendo en cuenta la dignidad del hombre como persona y sus atributos”.¹⁴

O ser humano, ao assumir a posição central do ordenamento jurídico, fruto da escala axiológica social atual, com reconhecimento de princípio constitucional,¹⁵ impõe uma conformação de toda normatização civilística, que deve ter por norte tal princípio constitucional, seja na produção legislativa, seja no labor hermenêutico. O direito civil, diante disso, deve ser relido, passando os mesmos institutos de outrora a terem um novo significado, em virtude de sua submissão ao valor máximo, que é o ser humano. Não significa isto que o ordenamento jurídico deverá abrir mão de outros valores, ou mesmo extinguir institutos jurídicos que não versem diretamente sobre a pessoa; significa sim, que os demais valores reconhecidos pelo direito não poderão confrontar o valor máximo da dignidade da pessoa.

2. O novo papel dos bens imóveis numa perspectiva civil-constitucional da dignidade humana

Diante da fixação do novo valor-princípio máximo do ordenamento jurídico como sendo o da dignidade da pessoa humana, que hodiernamente define o norte do direito civil, cumpre indagar qual o papel dos bens,¹⁶ em especial dos imóveis, diante de tal realidade. Teria o direito real de propriedade imobiliária sucumbido diante da supremacia da pessoa, como novo valor central do ordenamento? Na medida em que o direito civil migrou seu escopo central do patrimônio para a pessoa, teria a propriedade imobiliária perdido a importância que conservou durante muito tempo, a ponto de eventualmente transformar-se em um *direito menor*, facilmente superável por outros interesses jurídicos?

A resposta não é simples, todavia, parece que o direito de propriedade adquiriu relevância ainda maior diante da personalização¹⁷ do direito privado, embora tenha sido relativizado, não mais conservando o caráter absoluto de outrora.

Em primeiro lugar, ao eleger a dignidade da pessoa como princípio máximo, o ordenamento civil não excluiu os demais direitos ou institutos, provenientes

¹⁴ *Sistema de derecho civil*, v. I., p. 213.

¹⁵ Afinal, conforme lembra Nelson Rosenvald, “a dignidade não é produto de uma elaboração legislativa, mas um valor supremo a ser agasalhado por qualquer ordem democrática” (*Dignidade humana e boa-fé no Código Civil*, p. 34).

¹⁶ “Las cosas son bienes en el sentido jurídico o cuando son *útiles* al hombre sino cuando son *apropiables*” (PLANIOL, Marcelo, RIPERT, Jorge. *Tratado práctico de derecho civil francés: los bienes*, p. 59).

¹⁷ Ou melhor, *repersonalização* do direito privado, uma vez que o direito romano já contemplava a pessoa como centro do ordenamento jurídico, o que foi abandonado posteriormente pelo liberalismo econômico e jurídico. Nesse sentido a assertiva de Ricardo Luis Lorenzetti, com supedâneo em Shipani: “Por esra razão se afirmou que ‘o princípio do centralismo do homem, no Direito romano (Digesto, 1, 5, 2), produz uma contínua revisão das normas para adequá-las as suas novas exigências.’” (*Fundamentos de direito privado*, p. 145).

dos valores sociais juridicizados. Tratou sim, de firmar a norma de que o direito existe pelo e para os homens, de modo que os institutos jurídicos devem servir ao desenvolvimento do crescimento, do preenchimento das necessidades mínimas bem como do desenvolvimento da personalidade humana. Todavia, longe de tirar a importância de direitos como o de propriedade, atribuiu-lhe importância maior, porque lhe incumbiu o ônus de servir ao ser humano, ao seu desenvolvimento e, portanto, assume tal direito um papel muito mais relevante do que o papel de outrora, do direito como um fim em si mesmo, que muitas vezes o tornava despido de significado maior, e facilmente atropelado por interesses diversos.

Como bem notou Ricardo Luiz Lorensetti, a “idéia do homem como centro do ordenamento, afirmada de forma absoluta, não é um princípio incontestado. O homem não pode ser o único e excludente ponto de referência da lei, já que isso poderia conduzir a um individualismo exacerbado ou a uma desconsideração prejudicial de outros bens”.¹⁸ Em outras palavras, absolutizar o princípio da dignidade da pessoa humana, desconsiderando os demais direitos, como o da propriedade, teria a nefasta conseqüência de retorno ao individualismo e abandono do bem estar coletivo, passando-se, eventualmente, do individualismo que privilegia o economicamente mais forte, vigente no liberalismo, para um individualismo que privilegie o economicamente mais fraco.

O ser humano, como ente social, não existe sem os bens.¹⁹ A apropriação dos bens da vida é necessária ao desenvolvimento e ao crescimento do ser humano e, nesse sentido, desde que o homem é homem tem a idéia de apreensão dos bens físicos, por mais rústica que fosse.²⁰ A humanidade seguramente não teria atingido o ponto de evolução que atingiu não fosse a idéia de propriedade.²¹ O nível de organização social, o nível de evolução tecnológica, o nível cultural, dentre outros, têm íntima ligação com o direito de propriedade. Até mesmo a fixação das relações familiares tem vínculo estreito com o direito de propriedade, uma vez que a formação da família se dá em torno de um *lugar seu*, cujo ancoradouro baseia-se em um direito real imobiliário. Onde o direito de propriedade é fraco (uma vez que a inexistência de tal conceito não nos parece possível), por não receber a devida tutela estatal ou por estar fora da formalidade imposta pelo Estado, fracas são as relações familiares.

O homem precisa de uma enorme gama de bens para sobreviver e evoluir, e, ainda assim, vive com a sensação da incompletude, do querer mais. Importante a lição de Justino Adriano F. Da Silva de que tendo passado o homem ao *status* social, houve o encobrimento da condição de homem para transformar-se em

¹⁸ *Op.cit.*, p. 145.

¹⁹ “El señorío del hombre sobre las cosas es una de las claves de la historia de la Humanidad. La apetencia de poder, el apetito de dominación es uno de los motores de la historia del hombre sobre la tierra y de sus evoluciones. La lucha entre los que tienen y los que aspiran a tener que subyace en el fondo de todas las ideologías formuladas y que se formularán hasta el fin de los tiempos, es algo obvio que no necesita de ningún comentario” (DIEZ-PICAZO, Luis, GULLÓN, Antonio. *Sistema de derecho civil*, v. III. p. 139).

²⁰ Embora não seja propriamente um defensor da propriedade, ao menos não da privada, valiosa nesse ponto a lição de Friedrich Engels, de que já no *Estado Selvagem*, o homem se apropriava de produtos da natureza e produzia artefatos destinados a facilitar a apropriação dos produtos da natureza (*A origem da família, da propriedade privada e do Estado*, p. 32).

²¹ Até mesmo em um regime comunista puro o direito de propriedade existe, embora pertença ao Estado, que distribui direitos sobre seus bens, conforme seus interesses.

pessoa. “Não mais *vive*, mas *convive*. É um estar-com-o-outro que se caracteriza pela colaboração, pela solidariedade, pela amizade, pelo auxílio mútuo, mas também pela animosidade, pela indiferença, pela disputa e até pela guerra. Daí a necessidade de ter de dispor das coisas para a construção de seu novo *habitat*”.²²

Não é possível cogitar a existência humana sem a noção de apropriação dos bens da vida,²³ uma vez que, tais bens existem e estão à disposição na natureza, e o homem deles se apropriará para realizar seus intentos. Mesmo que se imagine o homem prisco, nômade, que não tinha vínculo de apropriação com o solo, com certeza o tinha em relação a certos bens móveis; a caça com a qual se alimentava certamente seria defendida por “ser sua”; da mesma forma as peles de animais com que se protegia das intempéries. Note-se que até mesmo os animais irracionais têm um senso de apropriação dos bens da vida que lhe sejam necessários; assim, demarcam “seu território” via de regra através de feromônios, cuidam com seus meios de defesa do “seu” alimento, etc. Desta forma, a noção de apropriação dos bens do mundo sempre existiu, e a vida social é impensada sem a sua regulamentação adequada, e, portanto, nada resta ao direito senão reconhecer tal situação como um direito existente e necessário à própria existência social humana. A eventual idéia de afastar o reconhecimento e a tutela ao direito de propriedade sob o frágil pretexto da personalização das relações jurídicas, significaria tão-somente o retorno às regras da força, tal qual na apreensão dos bens nos primórdios da humanidade, uma vez que, como se disse, a apreensão dos bens da vida, tutelada, ou não, pelo direito, é inata ao ser humano. E, note-se, que os bens disponíveis na natureza não apenas existem e são disponibilizados pelo homem para realizar seus desideratos, mas existem em quantidade insuficiente à apreensão por todos os homens.²⁴

São Tomás de Aquino já observara que a apreensão sobre os bens exteriores é inata ao ser humano:

“Para Tomás de Aquino, ‘a posse das coisas exteriores é natural ao homem.’ [...]”

“Dotado de razão e de vontade livre,” o homem “serve-se, licitamente, de todos os demais seres inferiores, para a consecução do seu destino natural. [...]”

“Nesse quadro, dizer que o homem pode dispor naturalmente dos bens e dos seres exteriores representa poder dispor deles segundo a finalidade, *sine poenitentia*. Sem nenhum arrependimento ou constrangimento. Essa é a ordem, essa, a harmonia, essa, a finalidade estabelecida desde sempre. [...]”

²² *Para uma nova teoria dos direitos reais*, p. 46-7.

²³ Até mesmo do ponto de vista religioso, confirma-se a existência da propriedade como uma situação inata ao ser humano. Nesse sentido, o Papa Leão XIII asseverou que pretender eliminar a propriedade privada está “em oposição flagrante com a justiça, pois a propriedade particular e pessoal é, para o homem, de direito natural” (CALVEZ, Jean-Yves. *A economia, o homem, a sociedade: o ensinamento social da Igreja*, p. 88). Mais recentemente, como o Papa João Paulo II, a propriedade teve na Igreja o reconhecimento de sua função social: “No que diz respeito à propriedade pessoal, devemos dizer que a Igreja não defende tanto o direito de propriedade – um direito intocável das propriedades que existem hoje – quanto o direito que o homem tem à propriedade” (CALVEZ, Jean-Yves. *Op.cit.*, p. 111).

²⁴ “Os recursos são escassos e insuficientes para que todos os indivíduos sejam proprietários do bem que desejam; há menos bens que indivíduos e além disso, crescem as expectativas em proporção superior à quantidade de bens” (LORENZETTI, Ricardo Luis. *Op.cit.*, p. 98-9).

“Nessa tarefa de repartição dos bens exteriores, sem ferir o direito natural, cabe importante tarefa ao Estado: não pode ficar indiferente diante desse problema e desafio. [...]

“La propiedad privada es necesaria como institución social”.²⁵

A utópica supressão, ou mesmo o desrespeito aos institutos patrimoniais de direito privado seria contrária ao princípio da dignidade da pessoa humana, por causar mazelas econômicas e sociais incomensuráveis, ao contrário do que possa parecer num primeiro momento, embora a alteração de tais institutos a fim de adequá-los aos novos valores do ordenamento, seja algo juridicamente natural.²⁶ O desrespeito aos institutos patrimoniais concebidos no ordenamento jurídico traria insegurança jurídica em nível intolerável, e com ela intranqüilidade e conflito social,²⁷ além de minar a produção e circulação de riquezas, vital para o sustento do desenvolvimento econômico de um Estado capitalista, haja vista que o próprio trabalho humano ancora-se na idéia de propriedade. Tudo isto teria a inegável conseqüência de afastar o direito da concreção do princípio da dignidade humana, o qual, seguramente, para ser implementado, necessita de segurança jurídica, de paz social que permita o convívio pacífico dos homens, e de desenvolvimento econômico, que permita um patrimônio material mínimo às pessoas, garantindo-lhes bem-estar material.

Assim, diante da dignidade da pessoa, deve o direito reconhecer a importância que tem o direito de propriedade para o ser humano, para o seu desenvolvimento. A pessoa que tem seu direito de propriedade protegido devidamente pelo Estado, tem a possibilidade de trabalhar, produzir riquezas, ter relações sadias em sociedade e em família. O abandono ou a proteção inadequada a tal direito seria anti-econômica e anti-social. Tome-se, exemplificativamente, o desenvolvimento cultural do

²⁵ MIGOT, Aldo Francisco. *A propriedade: natureza e conflito em Tomás de Aquino*, p. 29-35, 115-7.

²⁶ Valiosa aqui a lição de Pietro Perlingieri: “Com isso não se proteja a expulsão e a ‘redução’ quantitativa do conteúdo patrimonial no sistema jurídico e naquele civilístico em especial; o momento econômico, como aspecto da realidade social organizada, não é eliminável. A divergência, não certamente de natureza técnica, concerne a avaliação qualitativa do momento econômico e à disponibilidade de encontrar, na exigência de tutela do homem, um aspecto idôneo, não a ‘humilhar’ a aspiração econômica, mas, pelo menos, a atribuir-lhe uma justificativa institucional de suporte ao livre desenvolvimento da pessoa. Isso induz a repelir a afirmação – tendente a conservar o caráter estático-qualitativo do ordenamento – pela qual não pode ser ‘radicalmente alterada a natureza dos institutos patrimoniais do direito privado.’” (*Op.cit.*, p. 33).

²⁷ Já advertia Thomas Hobbes que “a razão mais freqüente por que os homens desejam ferir-se uns aos outros vem do fato de que muitos, ao mesmo tempo, têm um apetite pela mesma coisa; que, contudo com muita freqüência eles não podem nem desfrutar em comum, nem dividir. Do que se segue que o mais forte há de tê-la, e necessariamente se decide pela espada quem é mais forte.” Embota entenda Hobbes, assim como Tomás de Aquino, que todos têm direito às coisas, adverte Hobbes que esse direito natural é inútil, sendo mesmo como se não existisse, se não houver uma ordem jurídica que reconheça o direito de propriedade, pois, “embora qualquer homem possa dizer, de qualquer coisa, ‘isto é meu’, não poderá porém desfrutar dela, porque seu vizinho, tendo igual direito e igual poder, irá pretender que é dele essa mesma coisa”. Daí concluir Hobbes que o estado do homem fora da sociedade civil, fora de um ordenamento jurídico, é um estado de guerra de todos contra todos (*Do cidadão*, p. 30-4). Assim, embora o princípio da dignidade humana reconheça a necessidade de haver uma adequada distribuição dos bens, como, aliás, já postulava Tomás de Aquino, postulado para o qual o direito deve dar resposta através da atuação estatal, o reconhecimento e a proteção do direito de propriedade é fundamental para a conservação da paz social.

ser humano, o qual não seria possível, nos moldes que conhecemos, sem a adequada tutela à propriedade, eis que, como facilmente percebe-se, a casa, a escola, a universidade, e a biblioteca, estão ancoradas sobre um direito de propriedade. E nem se alegue que eventual regime comunista romperia tal regra, pois, ali também o direito de propriedade estará dando idêntico suporte, através de direitos criados a partir da propriedade estatal, ou outra forma de propriedade, por assim dizer, coletiva.

É certo, porém, que o novo direito de propriedade,²⁸ diante da despatrimonialização do direito civil, não é mais o direito absoluto que já foi no período liberal, em que imperava o individualismo. É sim, hoje, um direito relativo, onde o proprietário não é mais o senhor absoluto do seu direito, não pode mais tudo, tendo-se-lhe imposto uma série de limitações ou de obrigações em prol do interesse coletivo. A dignidade humana impõe ao proprietário que exerça seu direito de acordo com os fins que o objeto do seu direito deve ter dentro dos valores eleitos pela sociedade; o homem é um ser social, e, portanto, o exercício de seus direitos deve se dar de maneira que gere o bem social, e não de forma a agredir o interesse coletivo. Nessa esteira, surgem direitos difusos que devem ser respeitados pelo proprietário de bem imóvel, porque superiores ao seu direito relativo, como, *verbi gratia*, a conservação do meio ambiente, o respeito às regras de desenvolvimento urbanístico, o respeito à função social da propriedade,²⁹ etc.

Diante da dignidade humana fala-se em conteúdo patrimonial mínimo,³⁰ que contempla o conjunto mínimo de direitos sem os quais não é possível o

²⁸ O direito de propriedade sofreu tão substancial alteração com a rejeição da sua conceituação como um direito absoluto e abstrato, que se fala hoje não mais em propriedade, mas em propriedades, tamanha a quantidade de estatutos regulamentadores diversos, versando sobre diversos tipos de propriedade: a propriedade urbana, a rural, a pública, a em área de preservação ambiental, etc.

Veja-se a respeito TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*, p. 278-9. LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*, p.53-61.

²⁹ A noção constitucional de propriedade trouxe uma alteração qualitativa da noção desse direito, de modo a determinar que o seu exercício seja compatibilizado com situações não-proprietárias, em nome do interesse coletivo. Esta é a função social da propriedade, que varia de acordo com o estatuto que rege o tipo de propriedade, e que deve ser mensurada no caso concreto. A propriedade que não obedece a sua função social não pode ser tutelada pelo ordenamento, querendo isto significar que pode o Estado aplicar as sanções cabíveis, ou que não pode o proprietário reivindicar o bem ao qual não deu cumprimento à função social daquele que mediante posse sem vícios fez cumprir a função social do imóvel, após largo tempo, mesmo que ainda não implementada a usucapião. Não se pode aceitar a tese de que o fato de a propriedade que não cumpra a sua função social não deve receber tutela estatal quer significar que o proprietário não possa defender sua propriedade de terceiros que a afrontem injustamente, pelos próprios meios, alheios ao aparato estatal. Parece acertada, neste ponto, a assertiva de Francisco Eduardo Loureiro de que não se pode conceber “que a negativa de tutela ao mau proprietário sirva de pretexto ou de estímulo a condutas violentas de terceiros que almejem, mediante exercício da autotutela, fazer valer seus interesses não-proprietários – ainda que legítimos. Não cabe realmente ao particular, à margem e contra o Poder Público, sancionar pessoalmente o mau proprietário, desprezando o devido processo legal [...]. Chancelar tal conduta significaria punir uma conduta ilícita com outra conduta ilícita, em perigoso jogo de compensações pautado no exercício das próprias razões. Não há como conferir ao particular a prerrogativa de decidir, por critérios subjetivos e como juiz das próprias razões, qual relação proprietária não cumpre sua função social, quem vai toma-la do titular e dela beneficiar-se e qual o destino a ser dado ao bem” (*Op. cit.*, p. 146-7).

³⁰ Sem “um mínimo de bens postos à disposição exclusiva de cada um, as hipóteses de auto-realização e de livre escolha ficarão submetidas às graças do poder estabelecido” (CORDEIRO, António Menezes. *Op. cit.*, p. 278).

desenvolvimento digno do ser humano, e que por isso mesmo devem ser garantidos pelo Estado, tais como a liberdade, trabalho, moradia, educação, saúde, etc. Tal conteúdo patrimonial mínimo há de contemplar o direito de propriedade, ou aos menos algum direito a ele conectado; a propriedade sobre bens mínimos, ou primários, para garantir a subsistência deve ser garantida à pessoa pelo Estado; o direito à moradia tem total conexão com a facilitação da aquisição do direito de propriedade imóvel ou de um direito sobre a propriedade imóvel de outrem, como na locação, por exemplo.

A relativização do direito de propriedade diante da sua superação pelos valores que regem a dignidade humana não pode levar à conclusão de que a propriedade perdeu importância e que o Estado não mais deve protegê-la, ou que deve protegê-la com menos empenho. Diante dessa relativização do direito de propriedade, que passa a se preocupar com o bem estar social, não pode o Estado descuidar-se da segurança jurídica oferecida pela adequada tutela de tal direito ao seu titular, porquanto, se bem desempenhado o exercício do direito, a tranquilidade permitida pela segurança jurídica que o Estado deve garantir é necessária ao desenvolvimento do princípio da dignidade da pessoa humana. Não é possível o desenvolvimento da vida humana de forma adequada sem a proteção estatal adequada ao direito de propriedade. É claro que há, ainda em obediência à dignidade humana, a necessidade de haver uma distribuição correta do direito de propriedade, de haver a garantia de acesso à propriedade de um mínimo de bens por todas as pessoas, bem como haver o exercício adequado de tal direito pelo seu titular, o que não justifica eventual não-proteção ao direito de propriedade, já que tais abusos encontram solução dentro do próprio sistema jurídico, mediante a atuação estatal, em prol do bem estar social.³¹

Entretanto, reitere-se, essa nova visão jurídica do direito de propriedade, não como um fim em si mesmo, mas como um meio de alcance da plena dignidade humana, torna tal direito muito mais relevante, porquanto se passa a tratar não mais da propriedade no sentido do bem objeto do direito, mas sim, da propriedade como um direito que tutela uma situação inata ao ser humano, e que lhe é essencial e indissociável, e, por isso mesmo, ao tratar da propriedade, não se está mais tratando de um direito abstrato, que tem um titular igualmente abstrato, mas se está tratando do próprio ser humano, e dos meios de obter seu desenvolvimento integral.

Por fim, é de notar-se que o próprio direito de propriedade é uma das formas de concretização da dignidade da pessoa humana,³² com previsão no caput do artigo 5º da Constituição Federal, no sentido de garantia das condições materiais mínimas de vida, bem como do direito de propriedade em geral, quando não confrontar com situações não-proprietárias de interesse coletivo.

3. A função econômica e social do Registro de Imóveis diante do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana

³¹ Sobre este fato, já havia o alerta de Enneccerus-Kipp-Wolff: “Reconocer así la propiedad privada como institución, no implica emitir ningún juicio directo sobre la justicia de la distribución patrimonial tal como ha ido surgiendo en la historia, ni sobre la justicia del régimen económico que determina la formación de rentas y patrimonios; siguen siendo siempre posibles las correcciones, emprendidas por medio de medidas politicoeconómicas y en particular por vía fiscal” (*Tratado de derecho civil*, t. III-1º. P. 323).

³² AZEVEDO, Antonio Junqueira de. *Estudos e pareceres de direito privado*, p. 20.

O princípio da dignidade da pessoa humana conferiu nova formatação ao direito de propriedade, como vimos. Entretanto, isto não significa alijar o direito de propriedade do ordenamento jurídico, o qual deve continuar recebendo ampla tutela estatal, uma vez tratar-se de direito inato ao ser humano, ao qual resta ao direito apenas reconhecer, sob pena de desordem social e econômica. Desta forma, se temos no direito de propriedade um direito fundamental do ser humano, que é um dos meios de consecução da dignidade humana e, portanto, que passa a ter uma importância maior do que tinha no período liberal, quando configurava um direito em si; se tal direito recebe por isso, hodiernamente, contornos sociais relevantes, no sentido de não poder ofender direitos não-proprietários, mister que se analise, dentro desse novo panorama, qual o papel do Registro de Imóveis, já que sua matriz está justamente na propriedade imobiliária. Terá o Registro Imobiliário perdido importância diante da relativização do direito de propriedade? Ou, ao contrário, justamente em virtude da relativização do direito de propriedade, que lhe agregou importância porquanto passou este a ser um meio de desenvolvimento da dignidade humana, teremos um incremento da importância do Registro de Imóveis, que passa a ser um dos mais importantes instrumentos estatais para a consecução do fornecimento de segurança jurídica ao titular do direito de propriedade, que deve ser garantido, e para a consecução da proteção dos direitos não-proprietários, que terão na publicidade registral um fundamental ponto de apoio, sendo assim importante agente fomentador da dignidade humana? Parece estar nesta segunda oração a correção do entendimento.

Efetivamente, tem o Registro de Imóveis, na conjuntura atual, 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, cuja publicidade passa 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. O registro de imóveis passa a ser uma importante mão do Estado na busca da dignidade humana, através da função econômica e social da propriedade.

No mundo atual, especialmente após a Guerra Fria, o sistema econômico capitalista impera quase que unanimemente, com um maior ou menor liberalismo mercadológico. Diante dessa realidade, fácil inferir a importância que a análise econômica das instituições tem tomado, máxime diante do fenômeno das relações globalizadas, onde o fenômeno econômico não se localiza mais isolado dentro das fronteiras de um Estado. Nas ciências jurídicas, não é diferente a importância que tem se dado à análise econômica dos institutos jurídicos; as relações entre direito e economia tem se estreitado de maneira importante, a ponto de criar um fenômeno jurídico de análise econômica do direito.

Nesse sentido, identificou António Menezes Cordeiro a análise econômica do direito como sendo o último acontecimento metodológico do Século XX, originado do pensamento materialista norte-americano, e que tem como premissa a assertiva de que a conduta humana é essencialmente informada por postulados de ordem econômica, o que traduz um vínculo muito próximo com o direito de propriedade, em especial.³³ A análise econômica do direito tem a função de averiguar

³³ *Tratado de direito civil português*, v. I. t. I. p. 50-1.

qual a implicação econômica dos institutos jurídicos; como a definição dos institutos jurídicos afeta os agentes econômicos.

Se por um lado, o fenômeno de análise econômica do direito não deve ser rechaçado de plano, como pretendem alguns sob a alegação de que a interpretação econômica do direito tem o efeito de afastar a tutela social alcançada ao longo da evolução jurídica, a qual não se coaduna com a liberdade da economia de mercado,³⁴ por outro lado, é preciso ter ciência de que a evolução jurídica fez germinar valores sociais que nem sempre estão de acordo com os postulados econômicos; por vezes são até mesmo absolutamente antagônicos, como a intervenção estatal em prol do interesse coletivo em institutos vitais para a economia, como a propriedade e o contrato.³⁵ Em verdade, a regra geral é a de que o direito influencia e é influenciado pela economia.³⁶ De qualquer forma, a análise econômica do direito assume uma relevância substancial, pois, se é verdade que o homem é um ser social (mais por necessidade do que propriamente por natureza), é igualmente verdade que o homem é um ser econômico.

Tenha-se em mente, entretanto, que a interpretação econômica do direito não pode ter o condão de afastar as conquistas jurídico-sociais alcançadas ao longo da evolução humana. O direito deve, sem sombra de dúvidas, estar atento aos efeitos econômicos de seus institutos, uma vez que disto depende em grande parte o desenvolvimento da sociedade. Porém, se a interpretação econômica significar, em algum momento, a exacerbação do individualismo que por vezes aflora do viés econômico, deve o Direito sobrepor-se em nome dos valores sociais que representa.

O direito de propriedade tem, inegavelmente, uma importante função econômica. Aliás, é o direito de propriedade a própria base sobre a qual é erigida a economia de mercado. É em razão do direito de propriedade que existe o trabalho (ao menos o trabalho não-coercitivo). É o direito de propriedade que permite a geração e a circulação de riquezas fundamentais ao desenvolvimento humano. As obras que facilitam a vida humana, as pesquisas que buscam melhorar a existência humana, inclusive descobrindo a cura de patologias que até pouco dizimavam milhares em surtos incontroláveis, o desenvolvimento do homem enquanto ser, protegendo-se do mau humor da natureza em relação ao clima, por exemplo, alimentando-se, aculturando-se, tudo isso, depende fundamentalmente da propriedade enquanto conceito econômico e, o direito não pode fechar os olhos a essa realidade. Nesse ponto, o conceito econômico de propriedade aproxima-se da dignidade humana, eis que, sem ela, o desenvolvimento humano não seria o mesmo.

Note-se, entretanto, que a função econômica do direito de propriedade deve andar de mãos dadas com o valor máximo do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, não podendo este ser ferido por aquela, mas, ao

³⁴ Veja-se aqui, por todos, as críticas de Jorge Mosset Iturraspe (*Como contratar en una economia de mercado*, p. 13-39).

³⁵ Ricardo Luis Lorenzetti identifica como sendo o principal conflito valorativo entre direito e economia, o que ocorre entre *justiça e eficiência* (*Op.cit.*, p. 401).

³⁶ Raquel Sztajn, apoiada em Daniel D. Friedman, colaciona interessante argumento para o direito se deixar influenciar pela economia, partindo da premissa de que as pessoas agem racionalmente e, portanto, são melhor induzidos a certos comportamentos quando estimulados externamente e, se a lei é um desses estímulos externos, quanto mais ela se aproximar da realidade da vida econômica, mais facilmente será cumprida (*Law and economics*, p. 75).

contrário, deve aquela ser interpretada e exercida em conformidade com os ditames da dignidade humana. A ordem econômica, como um todo, é norteadas por vários princípios constitucionais, dentre eles, em especial, o da dignidade da pessoa humana, que coloca, como vimos, o homem no centro axiológico do ordenamento jurídico.³⁷

O conceito econômico de propriedade, liberal por natureza, permite normalmente a acumulação de riquezas, o que em princípio pode parecer contrário ao interesse social definido pelo Direito, mas, que é com ele perfeitamente concatenável, pois, como bem observou Darcy Bessone, no interesse do progresso a concentração de riquezas “é imprescindível, como forma de poupança que se converte em estoque de capital. Qualquer empreendimento, principalmente os de maior vulto, somente é factível sob o pressuposto da existência da quantidade de capital bastante para a sua implementação. Sem o suficiente estoque de dinheiro não se pode projetar um empreendimento, menos ainda o cronograma dos desembolsos necessários. A União Soviética teve de admitir o capitalismo de Estado para que pudesse realizar suas obras”.³⁸

Tem, enfim, a propriedade, uma importante função econômica a cumprir na medida em que quando se atribui a alguém certo bem, e se lhe atribui o direito de usar e gozar desse bem, sendo tal interesse tutelado e fomentado pelo direito, o titular procura conservar o bem. “As vacas teriam desaparecido se não tivessem sido consideradas objeto de propriedade”.³⁹

Diante da função econômica a ser exercida pelo direito de propriedade, tem-se que um direito de propriedade bem definido e seguro, gerará em si a alocação de recursos, gerando bem estar social. Esta assertiva formulada por Bernardo Mueller, dita de outro modo, quer significar que o direito de propriedade bem definido e tutelado atrairá recursos, e naturalmente cumprirá sua função social.⁴⁰ Caso este cumprimento natural da função social da propriedade não ocorra, entrará em ação o direito, com seus institutos coercitivos.

Não há crescimento econômico sem um direito de propriedade bem definido e protegido. Não só o ordenamento jurídico deverá definir o direito de propriedade, como deverá também estabelecer um eficiente sistema de tutela desse direito, e, é nesse mister que surge a função econômica essencial do registro de imóveis, como o aparato estatal apto a conferir certeza e segurança ao direito real de propriedade, e aos demais direitos que dele defluem, possibilitando o desenvolvimento econômico que, num sistema capitalista, significa bem-estar social, de modo que o desenvolvimento econômico proporcionado pelo sistema registral terá o condão de fomentar a dignidade humana, através da colocação em circulação dos bens mínimos a gerar o bem-estar social.

O crescimento econômico é gerado basicamente por um sistema econômico organizado, aliado a um sistema eficaz de garantir a propriedade, de modo a atrair para esta valores em empreendimentos de atividades socialmente produtivas.⁴¹ O

³⁷ Veja-se a este respeito GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*, p.193 e seguintes.

³⁸ *Direitos reais*, p. 64-5.

³⁹ LORENZETTI, Ricardo Luiz. *Op.cit.*, p. 99.

⁴⁰ *Economia dos direitos de propriedade*, p. 93.

⁴¹ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. *A função econômica dos sistemas registraes*, p. 14.

conteúdo e a proteção dispensada ao direito de propriedade afeta enormemente os agentes econômicos.

Sem propriedade não há mercado e nem desenvolvimento econômico, mas, mais do que propriedade, o tráfico jurídico requer uma propriedade segura, confiável, a qual se possa aceitar como garantia em financiamentos (o que incita enormemente a circulação de riquezas de uma nação), e na qual se possa investir e produzir.⁴² A segurança jurídica acaba por coincidir com a segurança econômica e, nesse senso, a sua garantia é fundamental para que o direito de propriedade possa ser o baluarte seguro do desenvolvimento econômico, o qual, por sua vez, reitere-se, está apoiado no direito de propriedade. Aqui é onde entra o sistema registral imobiliário, como o mais eficaz instituto de garantia e de segurança jurídica do direito de propriedade;⁴³ quanto mais eficiente o sistema registral de um país, maior a possibilidade de circulação de riquezas e de desenvolvimento econômico, e, portanto, maior a possibilidade de se encontrar o bem-estar social e a dignidade humana, na parte que toca ao patrimônio material mínimo.

O registro de imóveis, conferindo certeza e segurança ao direito de propriedade, permite a realização do tráfico imobiliário, reduzindo custos, especialmente no que toca aos custos de informação. A falta de informação das transações imobiliárias gera insegurança e incerteza intoleráveis à alocação de capital, e, assim, um sistema jurídico que não tenha um órgão centralizador das informações a respeito da propriedade, levará os atores econômicos a buscarem tais informações por outros meios, a um custo muito mais elevado, a ponto de poder inviabilizar a negociação, e com uma segurança muito discutível. O sistema registral logra, através dos princípios que o regem, prestar informações seguras e eficientes, reduzindo significativamente os custos transacionais.⁴⁴

Essa é, conforme alerta Fernando P. Méndez González, a função essencial dos registros imobiliários: aumentar a segurança jurídica no âmbito imobiliário, reduzindo os custos de informação.⁴⁵ Tal intento será tão mais alcançado

⁴² Os direitos de propriedade que não são seguros desestimulam o investimento. Veja-se o exemplo da situação amazônica, onde um estudo realizado mostrou que os proprietários com títulos mais seguros injetavam mais investimentos em sua terra (SZTAJN, Rachel, ZYLBERSZTAJN, Décio, MUELLER, Bernardo. *Economia dos direitos de propriedade*, p. 92). O mesmo fenômeno pode ser notado, empiricamente, em áreas urbanas de ocupação ilegal.

⁴³ 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” (*In* GONZÁLES, Fernando P. Méndez. *A função econômica dos sistemas registrares*, p. 13).

⁴⁴ Na lição de Benito Arruñada, a existência do sistema de registro da propriedade tem um papel jurídico e econômico fundamental de “proteger os direitos da propriedade e reduzir as assimetrias informativas entre os protagonistas dos intercâmbios”, lembrando que quando não há um sistema para corrigir a assimetria de informação, geralmente “os transmitentes saberão mais que os adquirentes sobre a existência de possíveis direitos afetados. Se os adquirentes perceberem a desvantagem informativa que sofrem, a tendência é que muitas transações não se concluam. Precisamente para remedia-lo, todos os ordenamentos modernos requerem ou motivam que os contratos que pretendem conseguir efeitos reais façam-se públicos” (*Organização do registro da propriedade em países em desenvolvimento*, p. 140-1).

⁴⁵ *Op.cit.*, p. 16.

quanto mais desenvolvido e eficiente for o sistema registral adotado.⁴⁶ E quando mais profícua e eficiente a atuação registral, maior o crescimento econômico alcançado, e maior a parcela de dignidade humana posta à sociedade pelo Registro de imóveis.

Onde não há um sistema de registro de imóveis garantindo a segurança jurídica dos direitos inscritos e facilitando as informações negociais, a obtenção de tais informações será tarefa árdua e cara, além de insegura, e que, por isso, precisará sempre ser complementada por outros meios de garantia, já não mais sobre o direito existente, mas sobre o valor deste direito, como o seguro, por exemplo.

A incerteza e insegurança sobre o direito de propriedade, ou impedirá os negócios imobiliários de garantia, ou, não impedindo, submeterá o proprietário à cobrança de juros exorbitantes por parte do credor, em virtude do risco assumido.⁴⁷ Quanto maior a insegurança incidente sobre o direito de propriedade posto à disposição do credor para garantir algum empréstimo, maior a taxa de juros a ser cobrada porquanto maior o risco que o credor correrá em ter o bem emprestado de volta.⁴⁸ A insegurança sobre o direito de propriedade, causada pela inexistência de um sistema registral, ou pela existência de um sistema registral capenga, aumenta o custo social e afasta a concreção da dignidade humana, uma vez que torna mais difícil, mais caro, o acesso ao crédito e aos bens.

Outra importante contribuição do sistema registral ao desenvolvimento econômico, ainda na questão de diminuir os custos transacionais, é a de que na inscrição dos direitos há um mister registral de depuração legal, através da qualificação dos títulos, o que torna o direito inscrito crível do ponto de vista jurídico, e portanto confiável, do ponto de vista negocial. A qualificação registral confere segurança jurídica *a priori*, isto é, antes de surgir o conflito de interesses, acautelando os direitos reais imobiliários, tornando-os certos e aptos ao tráfego jurídico e econômico.

Todavia, nesse mister de depuração legal, é preciso ter em conta que o excesso de rigorismo pode ser contrário à própria razão da existência do registro de imóveis. Assim, o afastamento da inscrição de um direito por aspectos que lhe sejam

⁴⁶ Não restam dúvidas que um sistema registral de direitos e que aplique algum nível de abstração material em relação ao negócio jurídico subjacente, através da adoção do princípio da *fê pública registral*, protegendo o terceiro que de boa-fé confia no registro, oferecerá uma propriedade muito mais apta ao mercado do que um sistema registral que gere uma presunção *juris tantum* do direito inscrito, ou que adote o sistema de registro de documentos (que gera a mera oponibilidade do título inscrito, não garantindo o direito, precisando, portanto, ser complementado com um sistema de seguros para garantir, ao menos, o valor do direito transacionado, o que aumenta o custo da transação. É o que ocorre em França, ou nos Estados Unidos da América, por exemplo).

⁴⁷ Nesse sentido, assinala Fernando P. Méndez Gonzáles, que a origem das leis hipotecárias espanholas foram motivadas na necessidade de dar certeza ao direito de propriedade e livrar o proprietário “do julgo de usurários impiedosos” (*Op.cit.*, p. 17).

⁴⁸ Providencial a lembrança de Sérgio Jacomino, de que a nascente do Registro Imobiliário brasileiro, sita no Dec. 482, de 14/11/1846, foi justamente a intenção de reduzir juros para o crédito rural, mediante a possibilidade de se conferir garantias reais seguras, lembrando as palavras do Dep. Barreto Pedroso, que assim manifestou-se em uma das discussões acerca do tema na casa legislativa: “É inegável que, logo que se criar um registro de hipotecas, a lavoura há de achar dinheiro com muito menor juro que atualmente. Quando os capitalistas das cidades e vilas souberem que podem dar o seu dinheiro, que o têm seguro com a hipoteca sobre um prédio de muito valor, hão de por certo baixar o juro de seu dinheiro, porque o dão com mais ou menos interesse, conforme a segurança que têm” (*A importância do registro no desenvolvimento econômico*, p. 31).

alheios e menores do ponto de vista jurídico, poderá ter o condão de gerar insegurança jurídica e econômica, em verdadeira oposição aos motivos que informam a existência do sistema registral. Os principais motivos, que por vezes acarretam um excessivo rigor registral, e que precisam ser manejados com cautela, procurando-se adequá-los ao necessário à realidade do país, são a legislação, muitas vezes em descompasso com a realidade social, e a crescente atuação do Oficial de Registro como guardião de uma série de interesses fiscais, urbanísticos e administrativos.⁴⁹ É preciso ter em mente os fundamentos basilares da instituição registral, para bem manejar (seja o legislador, seja o registrador) os interesses que são postos sob a batuta do oficial de registro, evitando-se o rigorismo inútil e exagerado, que poderá conduzir o registro de imóveis ao distanciamento da sua função econômica e social, e, portanto, afastando-o igualmente da concreção do princípio constitucional da dignidade humana. Tome-se, nesse ponto, exemplificativamente, o caso brasileiro do registro da penhora. A penhora sobre bem imóvel, constituída judicialmente, em processo de execução, precisa ser levada ao Registro Imobiliário para que possa ser oponível a terceiros, com presunção *iure et de iure* de conhecimento. Todavia, em muitos casos, tem-se negado o registro de tal penhora por problemas registrais menores, e que em absoluto colocariam em perigo a higidez do sistema, como no caso, por exemplo, da falta de um dos elementos de qualificação das partes, elencados na Lei de Registros Públicos, mas que em nada afetam a certeza da identificação da parte, ou ainda a desconformidade de algum elemento da descrição do imóvel, em cotejo com a descrição tabular, mas que igualmente em nada interfere na identificação do imóvel. Este proceder, ancorado em uma interpretação literal da legislação registral, coloca em cheque os próprios valores que animam o registro, pois, uma vez que a penhora está perfectibilizada no processo (é lá que ela é constituída), e uma vez que o registro tem, neste caso, apenas eficácia declarativa, não registrar, por um excessivo rigor, tal qual nos parece que ocorre nos exemplos acima apresentados, significa gerar insegurança e incerteza jurídica, econômica e social, porquanto a penhora continuará existindo, sem publicidade contudo. Há, aqui, um procedimento desconforme com os preceitos constitucionais, na medida que a atividade registral se afasta do princípio máximo da dignidade da pessoa humana, em seu aspecto patrimonial, ao gerar insegurança e incerteza nas relações patrimoniais. Na análise do registro da penhora, deve haver uma mitigação compatível com a situação jurídica com a qual se está defrontando, devendo ser negado o registro somente em casos de absoluta impossibilidade de ingresso do título judicial na tabula registral por ferir de morte algum princípio que move o sistema, como, *verbi gratia*, numa situação de impossibilidade de se identificar com segurança o imóvel sobre o qual recai a constrição judicial. É claro que a superação da estrita interpretação dos requisitos legais do registro, em prol do atendimento dos princípios que norteiam a própria existência do sistema registral, com o da segurança jurídica e da função econômica e social, encontram limites neles próprios, ou seja, não se pode embrenhar uma interpretação tão liberal a ponto de tornar insegura a inscrição. Note-se que, no caso exemplificado, a dignidade patrimonial do devedor, amparada por um sistema de impenhorabilidades, já foi analisada pelo magistrado que preside o feito, e, o não

⁴⁹ Ver ARRUNADA, Benito. *Organização do registro da propriedade em países em desenvolvimento*, p. 152-3).

registro da penhora por excessivo rigor, contraria a dignidade patrimonial do credor, que pode ver frustrado seu direito.

O sistema registral imobiliário tem, ao lado das já apontadas, uma missão econômica, à qual se mescla uma conotação social, muito grande, especialmente nos países em desenvolvimento, onde há uma grande massa de pessoas cujos imóveis estão à margem da formalidade. Salta, literalmente, aos olhos a informalidade urbanística que há nas cidades (especialmente nas grandes) desses países; inúmeras pessoas têm uma propriedade *podre*, fora do sistema legal, sem titulação adequada e sem ingresso no sistema registral, o que significa um abalo bastante significativo na economia de tais países porque tal propriedade não pode gerar riquezas, não pode “fazer dinheiro”, porquanto não pode servir de garantia formal. Desta forma, essas pessoas não poderão usar seu bem para conseguir financiamento para a aquisição de bens de consumo, ou mesmo de serviços (no caso de reforma do próprio imóvel, por exemplo), fazendo com que a economia perca uma parcela importante de riquezas que poderia circular e gerar mais riquezas, melhorando o bem-estar social e, por conseqüência, indo ao encontro da dignidade humana. O ingresso do direito dessas pessoas no registro imobiliário é fundamental ao desenvolvimento econômico de tais países. Ao lado, certamente, de uma política urbanística adequada, deve haver uma resposta registral adequada, sendo vital, social e economicamente, a integração de todos no sistema formal e seguro de propriedade.

Hernando de Soto, ao tratar desse problema, vislumbrou nessas propriedades marginais não propriamente um problema, mas uma solução para os países em desenvolvimento. Identificando o grande problema dos países pobres como sendo a falta de capital que permita a seus cidadãos a integração adequada ao sistema capitalista, conclui aludido autor que em verdade o capital existe, mas não pode ser utilizado. As milhares de habitações ilegais que germinam nesses países constituem um fantástico capital, estimulado pelo autor em aproximadamente 9,3 bilhões de dólares, ou seja, dinheiro suficiente para alavancar a economia dos países pobres, e integrar suas populações ao sistema econômico capitalista. O problema, segundo De Soto, é que tal capital é um capital morto, porquanto não pode ser utilizado, uma vez que está consubstanciado em bens imóveis que estão fora do sistema formal de propriedade e, portanto, não sendo direito de propriedade seguro e jurídico, não pode ser utilizado economicamente; no máximo, há o estabelecimento de um mercado paralelo, um mercado de pulgas, onde tais direitos carecem de valor real em face de sua precariedade formal. Os pobres têm coisa, porém não contam com os meios de representar sua propriedade e gerar capital.⁵⁰ Têm coisa, porém não podem “tirar uma mais-valia da sua propriedade e contribuir com a circulação de riquezas”.⁵¹

Não basta assim, reconhecer o direito de propriedade e segura-lo juridicamente através de um sistema registral adequado. É necessário integrar a este sistema registral o número máximo possível de propriedades; é preciso que as pessoas não tenham suas propriedades à margem do sistema registral formal, mas, que sejam a ele integradas, sem o que o desenvolvimento econômico, e, portanto, social também, restarão severamente prejudicados. Mister se faz que a legislação urbanística, fundiária, e registral, estejam sintonizadas com a realidade social do país, e possam integrar ao

⁵⁰ RUIZ, José Maria Lassalle, GARCÍA, Antonio Tornel. *Propiedad, libertad y desarrollo económico*.

⁵¹ JACOMINO, Sérgio. *Op.cit.*, p. 33.

sistema formal de propriedade o número máximo possível de propriedades; não se trata de atropelar o interesse social urbanístico ou ambiental, por exemplo, mas de estabelecer legislação que conceba a convivência harmônica do direito de propriedade com estes interesses, sem distanciar-se da realidade social, que é viva, e visível, e que muitas vezes está longe da situação idealizada pelo legislador, a qual empurra milhares de pessoas para a informalidade, minando o desenvolvimento econômico e social, ao invés de tutela-los.⁵² O interesse urbanístico deve ser tutelado preferencialmente de modo preventivo, olhando-se de modo diverso para as situações consolidadas.

O registro de imóveis, tem, aqui, um papel fundamental, de integração dessas pessoas no sistema formal de propriedade, através de uma legislação adequada, prestando informações necessária à boa análise nesse processo de integração, bem como na posterior geração de capital por esses *novos* proprietários, através da informação concentrada, confiável e segura, que viabiliza a redução dos custos transacionais e o aumento do valor do bem.

A informação segura disponibilizada pelo Registro de Imóveis passa, necessariamente, por uma uniformização registral. Quanto mais uniformizado o entendimento e o procedimento entre os vários registros de imóveis existentes, maior a segurança jurídica e maior a confiabilidade do sistema, porquanto maior a certeza daquilo que é registrável e daquilo que não o é, bem como, maior a certeza em relação aos requisitos registrais. Quanto maior a certeza em relação ao que é registrável e quais seus requisitos, mais apto o direito à circulação. Quanto maior a uniformização, maior a segurança jurídica exarada acerca do direito inscrito, e, portanto, mais apto a circular, seja do ponto de vista econômico, seja do jurídico.

Conferir um caráter estável à atividade registral, tem hoje uma importância econômica muito grande na prestação de informação rápida e confiável, e, portanto, apta a reduzir os custos transacionais.

Ao lado da função econômica, tem o Registro de Imóveis uma função social muito grande, bastante conectada à função econômica. Assim, quando a proteção ao direito de propriedade é conferida por um sistema registral adequado, e o registro exerce sua função econômica porquanto facilita a circulação desse direito e a geração de riquezas, essa mesma proteção permite a convivência social pacífica, permitindo que a propriedade exerça sua função social.

O Registro Imobiliário, exerce uma função social significativa ao garantir eficiente profilaxia jurídica em relação aos direitos inscritos, aos quais confere certeza e segurança jurídicas *a priori*, isto é, antes de haver lide, prevenindo a

⁵² Assinalam Jose Maria Lassalle Ruiz e Antonio Tornel García que o “sistema español há tenido la flexibilidad que reclamaba De Soto para integrar derechos de propiedad cuya legalidad no estaba totalmente comprobada. Basta al efecto recordar el amplísimo desarrollo que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario en su redacción por Real Decreto de 17 de Marzo de 1959, hizo el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, permitiendo la inmatriculación y conseqüente acceso al Registro de una gran masa de propiedad no inscrita” (*Propiedad, libertad y desarrollo económico*).

No Brasil, parece não ser possível chegar à mesma conclusão. Somente recentemente tem se começado a discutir seriamente a regularização fundiária e a buscar instrumentos adequados. Nesse sentido, o Estatuto das Cidades trouxe alguns institutos importantes, como a usucapião coletiva, por exemplo. Porém, a lei de parcelamento do solo urbano, cujo regramento é vital para a regularização de um sem par de empreendimentos clandestinos ou irregulares, que empurraram milhares de brasileiros para a informalidade, está longe de ser um instrumento social e econômico adequado à realidade brasileira.

existência desta, afastando-a, sendo, assim, um dos mais eficientes agentes de consecução da paz social.

Na medida em que, como vimos, a apreensão dos bens da natureza é inata ao ser humano, a inexistência de um regramento seguro do direito de propriedade e que estabeleça com segurança a extensão do direito de propriedade de cada um, através de um sistema registral adequado, inviabilizaria a vida social, geraria o caos, o império do mais forte sobre o mais fraco, uma volta ao individualismo puro. Nesse sentido, um sistema registral imobiliário adequado, permite, em última análise, a própria vida social, que é o fim último do direito.

A tônica constitucional da função social da propriedade pode ser muito mais facilmente atingida quando se tem à disposição as informações registrais acerca do direito que eventualmente descumpra sua função social. O Registro de Imóveis bem utilizado, é, nesse sentido, um importante agente facilitador do controle do exercício da função social do direito de propriedade. Por um lado, a informação registral levará ao terceiro adquirente a noção segura de que tipo de propriedade está a adquirir, e, portanto, qual a destinação que deverá dar a tal direito, a fim de cumprir a sua função social; por outro lado, o Estado tem nas informações registrais um meio valioso de angariar elementos a fim de observar o cumprimento, ou não, da função social da propriedade, aplicando os institutos jurídicos adequados ao caso.

Enfim, o fenômeno registral imobiliário carrega consigo uma função social e uma função econômica que andam de mãos dadas, e que decorrem, ambas, naturalmente de um sistema registral bem aplicado, em consonância com os princípios constitucionais que norteiam a propriedade. E, um sistema registral bem aplicado é fundamental à consecução do princípio da dignidade da pessoa humana, cuja face voltada ao aspecto patrimonial, só é alcançada quando se alcança a implementação da função econômica e social da propriedade.

4. Bibliografia

ARRUÑADA, Benito. Organização do registro da propriedade em países em desenvolvimento. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 27, n. 56, jan.-jun. 2004, p. 139-59.

_____. *Análisis económico del notariado*. 2.ed. Madrid: Colégios Notariales de España, 2000. 166 p.

ARRUÑADA, Benito, ANDONOVA, Veneta. Instituições de mercado e competência do Judiciário. In: ZYLBERSZTAJN, Décio, SZTAJN, Rachel (Org.). *Direito e economia*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p. 197-227.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. *Estudos e pareceres de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 2004. 432 p.

BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1996. 499 p.

BRANDELLI, Leonardo. Atuação notarial em uma economia de mercado: a tutela do hipossuficiente. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 25, n. 52, jan.-jun. 2002, p. 165-88.

BREY, Enrique Rajoy. A importância socioeconômica dos sistemas registrares. *Boletim do Irib em revista*, São Paulo, n. 313, nov.-dez. 2003, p. 125-38.

CASTRO, Carlos Roberto Siqueira. *A constituição aberta e os direitos fundamentais: ensaios sobre o constitucionalismo pós-moderno e comunitário*. Rio de Janeiro: Forense, 2003. 813 p.

COOTER, Robert, ULEN, Thomas. *Law and economics*. 4.ed. Addison-Wesley, 2004. 533 p.

CORDEIRO, António Menezes. *Tratado de direito civil português*. 2.ed. Coimbra: Almedina, 749 p. v. I. t. I.

_____. *Tratado de direito civil português*. Coimbra: Almedina, 2004. 849 p. v. I. t. III.

CORTIANO JUNIOR, Eroulths. Alguns apontamentos sobre os chamados direitos da personalidade. In: FACHIN, Luiz Edson (Coordenador). *Repensando fundamentos do direito civil brasileiro contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998. p. 31-56.

COULANGES, Fustel de. *A cidade antiga: estudo sobre o culto, o direito, as instituições da Grécia e de Roma*. 12.ed. Tradução de Jonas Camargo Leite e Eduardo Fonseca. São Paulo: Hemus, 1996. 310 p.

DALLARI, Dalmo de Abreu. *Elementos de teoria geral do Estado*. 16.ed. São Paulo: Saraiva, 1991. 259 p.

DACAL, Manuel Figueiras. *El sistema de protección jurídica por el registro de la propiedad*. Madrid: Dijusa, 2001. 381 p.

DÍAZ, José Ramón Cossío. *Derecho y análisis económico*. México: Instituto Tecnológico Autónomo de México e Fondo de cultura Económica, 1997. 374 p.

DÍEZ-PICAZO, Luis, GULLÓN, Antonio. *Sistema de derecho civil*. 11.ed. Madrid: Tecnos, 2003. v. I. 630 p.

_____. *Sistema de derecho civil*. 7.ed. Madrid: Tecnos, 2003. v. III. 523 p.

DOUGLAS, Mary, ISHERWOOD, Baron. *O mundo dos bens: para uma antropologia do consumo*. Tradução de Plínio Dentzien. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2004. 302 p.

ENNECCERUS, Ludwig, KIPP, Theodor, WOLFF, Martín. *Tratado de derecho civil*. 3.ed. Barcelona: Bosch, 1971. t. III-1º. 761 p.

ENGELS, Friedrich. *A origem da família, da propriedade privada e do Estado*. Tradução de Ruth M. Klaus. São Paulo: Centauro, 2002. 191 p.

FACHIN, Luis Edson. *Teoria crítica do direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. 359 p.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. *Curso de direito constitucional*. 27.ed. São Paulo: Saraiva, 2001. 369 p.

FISCHEL, William A. *The economics of zoning laws: a property rights approach to american land use controls*. Baltimore: Johns Hopkins, 1987. 372 p.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica dos sistemas registrares. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 25, n. 53, jul.-dez. 2002, p. 13-34.

_____. A função econômica do registro imobiliário. *Boletim do Irib em revista*. São Paulo, n. 312, set.-out. 2003. p. 4-21.

GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. 10.ed. São Paulo: Malheiros, 2005. 391 p.

HOBBS, Thomas. *Do cidadão*. 3.ed. Tradução de Renato Janine Ribeiro. São Paulo: Martins Fontes, 2002. 400 p.

IRTI, Natalino. Economia di mercato e interesse pubblico. *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, Milano, ano LIV, n. 2, jun. 2000. p. 435-45.

ITURRASPE, Jorge Mosset. *Como contratar en una economia de mercado*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores. 230 p.

JACOMINO, Sérgio. A importância do registro no desenvolvimento econômico. *In: O crédito imobiliário em face do novo Código Civil*. São Paulo: IRIB/ABECIP, 2005. p. 25-58.

KATAOKA, Eduardo Takemi. Declínio do individualismo e propriedade. *In: TEPEDINO, Gustavo (Coordenador). Problemas de direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 457-66.

LIBONATI, Berardino. Ordine giuridico e legge econômica del mercato. *Rivista Delle Società*, Milano, ano 43, n. 6, nov.-dez. 1998. p. 1540-64.

LORENZETTI, Ricardo Luis. *Fundamentos do direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. 613 p.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. 206 p.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. 544 p.

_____. Os danos à pessoa no direito brasileiro e a natureza da sua reparação. *In: MARTINS-COSTA, Judith (Organizadora). A reconstrução do direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 408-46.

MEIRELLES, Jussara. O ser e o ter na codificação civil brasileira: do sujeito virtual à clausura patrimonial. *In: FACHIN, Luiz Edson (Coordenador). Repensando fundamentos do direito civil brasileiro contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998. p. 87-114.

MIGOT, Aldo Francisco. *A propriedade: natureza e conflito em Tomás de Aquino*. Caxias do Sul: Educs, 2003. 135 p.

MIRANDA, Pontes de. *Fontes e evolução do direito civil brasileiro*. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981. 477 p.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Trad. Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 1999. 369 p.

PINHEIRO, Armando Castelar. Magistrados, Judiciário e economia no Brasil. *In: ZYLBERSZTAJN, Décio, SZTAJN, Rachel (Org.). Direito e economia*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p. 244-83.

PINTO, Carlos Alberto da Mota. *Teoria geral do direito civil*. 3.ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1999. 661 p.

PLANIOL, Marcel, RIPERT, Jorge. *Tratado práctico de derecho civil francés: los bienes*. Tradução de Mario Diaz Cruz. Havana: Cultural, 1946. t. III. 921 p.

ROSENVALD, Nelson. *Dignidade humana e boa-fé no Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2005. 222 p.

RUIZ, Jose Maria Lassalle, GARCÍA, Antonio Tornel. *Propiedad, libertad y desarrollo económico*. Palestra proferida no XIV Congresso Internacional de Direito Registral, Moscou, 1-7 jun., 2003. 16 p.

SILVA, Justino Adriano F. da. Para uma nova teoria dos direitos reais. *Estudos Jurídicos*, São Leopoldo, v. 29, n. 76, maio-ago. 1996. p.45-63.

SZTAJN, Rachel. Law and economics. In: ZYLBERSZTAJN, Décio, SZTAJN, Rachel (Org.). *Direito e economia*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p. 74-83.

TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999. 512 p.

ZEA, Arturo Valencia. *Origen, desarrollo y critica de la propiedad privada*. Bogotá: Temis, 1982. 485 p.

TOHARIA, José Juan, ARRUÑADA, Benito, PAZ-ARES, Cándido. *Fe pública y vida económica*. Madrid: Instituto de Estudios Económicos, 1997. 100 p.

ZYLBERSZTAJN, Décio, SZTAJN, Rachel. Análise econômica do direito e das organizações. In: ZYLBERSZTAJN, Décio, SZTAJN, Rachel (Org.). *Direito e economia*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p. 1-15.

SZTAJN, Rachel, ZYLBERSZTAJN, Décio, MUELLER, Bernardo. Economia dos direitos de propriedade. In: ZYLBERSZTAJN, Décio, SZTAJN, Rachel (Org.). *Direito e economia*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p. 84-101.