

3.

SOBRE A FUNÇÃO SOCIAL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS*

RICARDO HENRY MARQUES DIP

Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Acadêmico da Real de Jurisprudência e Legislação de Madrid.

Ao encerrar uma pequena palestra, no XVII Encontro do Comitê Latino-Americano de Consulta Registral, um importante congresso que recentemente se celebrou em Morélia, capital do Estado de Michoacán, no México, pareceu-me bem afirmar que o registrador, “actuando como guardián jurídico de la propiedad privada y, así, como garante mediato de las libertades concretas del pueblo —inclusive frente al Estado— ejerce una función social esencialmente ordenada a la seguridad jurídica”¹.

Não há, por certo, maior originalidade nessa afirmação. E, em particular, com efeito, referências, ao menos implícitas, à *função social* do registrador sempre visitaram a doutrina — a esse propósito, poderia ilustrar-se o tema, invocando-se aqui, por exemplo, uma gráfica expressão de Monasterio Galli, que com ela mais diretamente, é certo, designava os notários e não os registradores, aos quais últimos, contudo, é de todo pertinente a extensão da referência, advertindo esse autor funções jurídico-preventivas tamanhamente relevantes que não hesitava em agrupá-las numa instituição singular e transpessoal: a da *Magistratura da Paz Jurídica*². Não menos de relevo, ainda a título exemplificativo, são as seguidas referências da doutrina à natureza *institucional* do

* Palestra proferida em Moscou, no XVII Congresso Internacional de Registro Imobiliário.

¹ In *Sobre la crisis contemporánea de la seguridad jurídica*, atas do XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Morélia, 11.03.2003.

² *Apud* José Castán Tobeñas, *Función Notarial y Elaboración Notarial del Derecho*, ed. Reus, Madrid, 1946, p. 31.

registro de imóveis —e, pois, no plano subjetivo, também à daqueles que têm a missão de geri-lo: os registradores—, menções de que se decotam predicados de estabilização e de continuidade social³. Também despontam em nossos dias seguidas alusões à tarefa dos registradores de imóveis no ponto em que se ordenam a auxiliar a incumbências urbanísticas⁴ e agrárias⁵, bem como a subsidiar o controle dos interesses tributários e, tendência crescente, convocar inscrições relativas a imóveis de propriedade não-particular⁶ e a limitações e restrições de Direito público⁷. Sem recusar o relevo da

³ Cfr. *brevitatis studio*, Francisco Mesa Martín, *Aproximación al institucionalismo. El Registro de Propiedad como institución jurídica*, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, ed. Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España –Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1975, tomo 2, p. 131 *et sqq.*; Jesus Lopez Medel, *Filosofía de la Institución Registral y cambio social*, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*, ed. Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España –Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1985, tomo 2, p. 1.691 *et sqq.*; ID., *Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público*, ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España –Centro de Estudios Registrales, Madrid, 3ª ed., 1991, *passim*; José María Chico y Ortiz, *La propiedad y el Registro de la Propiedad: Conexiones y perspectivas*, in *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1985, n. 566, p. 9 *et sqq.*

⁴ A título ilustrativo, cfr. Manuel Medina de Lemus, *La propiedad urbana y el aprovechamiento urbanístico*, ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España –Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, *passim* (bibliografía em p. 355 *et sqq.*); Mercedes Fuentes, *Urbanismo y Publicidad Registral*, ed. Marcial Pons e Centro de Estudios Registrales de Cataluña, Madrid, 1995, *passim* (bibliografía em p. 173 *et sqq.*).

⁵ Cfr. Francisco Corral Dueñas, *La aportación registral al agrarismo*, in *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1986, n. 573, p. 333 *et sqq.*

⁶ V.g., José Lopez Medel, *Publicidad registral de bienes de dominio público*, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*, *cit.*, tomo 1, p. 231 *et sqq.*; Roberto Parejo Gamiz, *Protección Registral y dominio público*, ed. Revista de Derecho Privado e ed. de Derecho Financiero, Madrid, 1975, *passim*; Etienne Badillo Anazagasty, *Registación de las limitaciones de derecho público al derecho de propiedad y de bienes de dominio público o demaniales*, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*, *cit.*, tomo 1, p. 3 *et sqq.*; José T. Bernal Quirós Casciaro, *Acceso del dominio público al Registro*, in *Ponencias y*

inclusão dos registradores prediais no roteiro da colaboração com o Estado em matéria de uso regular do solo — particularmente, na esfera dos parcelamentos e reconcentrações de parcelas⁸ —, edificações, direito de superfície⁹, cultivos, regular pagamento de tributos etc., é preciso reconduzir a aferição desse papel social do registrador ao *núcleo* da própria instituição registrária — não o restringindo à tarefa de secundar o Estado —, se queremos compreender *essencialmente* em que consiste a função social registrária. Com efeito, essas funções secundárias do registro predial que acabamos de pontualmente alistar são atributos de caráter *accidental*, são predicados adjetos que se voltam ao subsídio de incumbências próprias e primeiras de funções do Governo político, funções essas que, remetidas, de algum modo, à colaboração registral, são até mesmo, em alguns aspectos, discutíveis quanto a seu valor social: assim, p.ex., a imposição de obstáculos tributários à registo do tráfico de imóveis é sabidamente um fator de clandestinismo e, portanto, de maltrato à segurança jurídica. Diante da contingência e da accidentalidade dessas apontadas funções de colaboração registral, a

Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit., tomo 1, p. 25 *et sqq.*;

⁷ Assim, p. ex., Alberto F. Ruiz de Erenchun, Registros de las limitaciones de derecho público al derecho de propiedad, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit.*, tomo 1, p. 345 *et sqq.*; José Luis Laso Martínez, Limitaciones del derecho público al derecho de propiedad, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit.*, tomo 1, p. 269 *et sqq.*

⁸ Cfr. Martín Marcos Jimenez, *Parcelaciones y Reparcelaciones Urbanísticas y el Registro de la Propiedad*, ed. Montecorvo, Madrid, 1976, *passim*; José Manuel García García, La reparcelación y la compensación en relación con el Registro de la Propiedad, in *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1985 (n. 567, p. 287 *et sqq.*) e 1986 (n. 576, p. 1.349 *et sqq.*).

⁹ Cfr. José María Cadenaba Coya e Emilio García Pumarino Ramos, El derecho de superficie y el Registro de la Propiedad, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit.*, tomo 1, p. 417 *et sqq.*; Cayetano Utrera Ravassa, El aprovechamiento urbanístico en suelo sin aprovechamiento, in *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral, cit.*, tomo 1, p. 733 *et sqq.*

possibilidade de sua supressão, com o recobro de seu exercício pleno e direto pelo próprio Estado, põe em evidência o inconveniente de cifrar a consideração do papel social do registro — e do registrador — a esses vários contributos, por mais que importantes, de toda sorte secundários. Se assim é, cabe investigar mais adequadamente por qual *razão de ser*, por aquilo a que se ordena e justifica sua essência, a instituição do registro imobiliário haverá de possuir — como, a confirmá-la, se recruta de sua história — uma função societária *substancial*, é dizer: suposto de demais funções, permanente, essencial, a cuja negação se tenha mesmo de concluir, forçosamente e em boa lógica, abolida a própria instituição do registro de imóveis e refutada sua histórica e contemporânea relevância para a vida regular da Sociedade política.

Fez-se alusão à história, porque não se pode perder de vista o fato de que, ao largo do tempo, se foi desvelando a imprescindibilidade de um sistema publicitário relativo aos bens imóveis, nada obstante a pluralidade com que se concretizaram, sob o influxo das circunstâncias singulares de cada povo, os modos como essa publicidade se efetivou. Assim, como é fartamente conhecido, a praxe social de publicar as situações jurídicas imobiliárias remonta à história da Babilônia e do antigo Egito, documenta-se, entre os hebreus, no Velho Testamento, acha-se na Grécia dos teóricos e na Roma dos práticos, freqüenta a Cristandade medieval, sobrevive na Modernidade e, ainda que com alguns hiatos de instabilidade, chega aos nossos dias¹⁰, em que sua ressurreição e robustecimento são testemunhos vivos de seu valor para a cidade. Quando se vê, de fato e malgrado a variação de seus acidentes, que a publicidade predial se manifesta de forma tão constante entre os povos, da Antigüidade aos nossos tempos, não se sabe já evitar a conclusão de ser ela *conatural* à história mesma dos homens e indispensável politicamente: um efeito tão geral e reiterado não pode provir de causa vária e pontualizável, senão que remonta a natureza mesma das coisas humanas, vale por dizer, neste caso, a politicidade natural do homem, sua vivência indispensável em relação com outros homens e com o mundo das coisas. Dos homens pode dizer-se que não vivem, *con-vivem* com seus semelhantes e, além disso, convivem com as coisas do mundo. E essa última convivência — *maxime* no que respeita à apropriação — exige modos de visibilidade, de conhecimento, de notícia, com que a cada um se assegure

¹⁰ Cfr., por todos, Nicola Coviello, *Della Trascrizione*, Nápolis, 1897, vol. 1, p. 14 *et sqq.*, e Salvatore Pugliatti, *La Trascrizione*, ed. Giuffrè, Milão, 1957, vol. 1, tomo 1, p. 33-164.

melhor o que é seu. O conjunto desses modos — ora com seu jeito próprio babilônico, egípcio ou grego, ora com as técnicas mais apuradas da modernidade e de nossos dias — é um permanente histórico que, de par com seu progresso, desiderato de geração após geração, manifesta a essencialidade dos registros públicos de imóveis para a vida da cidade.

Nessa linha de consideração, dizer, como se afirmou no já referido Encontro de Morélia, que o registrador de imóveis é, pela razão *primeiríssima* de seu ofício —tal a aferível da própria história da publicidade imobiliária—, um *garante direto* da propriedade predial particular e, bem por isso, um *garante mediato* das liberdades concretas do povo, é, de fato, reconhecer que sua missão política *essencial* se remete fundamentalmente à função plenária —pessoal e social— do domínio privado. Em outros termos, a função de garantia *direta* da propriedade imobiliária particular e de garantia *mediata* das liberdades concretas assina ao registrador predial um específico *papel político*, que é indissociável da teleologia da instituição registrária, ainda que a secundar a função política ou social do domínio privado. Não é demais repetir aqui a célebre lição de que, na ordem prática, o fim constitui o primeiro dos princípios, de tal maneira que a consecução dessas garantias do domínio particular — constitutivo de um fim excelente na *polis*: garantir a potencialidade e o exercício concreto das liberdades — é o princípio fundamental da instituição registrária e, bem por isso, ordenador primeiro de suas outras causas.

Essas referidas funções instrumentais de garantia, tendo por objeto material a propriedade privada, devem reconduzir-se, no plano de sua justificação, ao conceito de licitude e de função social do domínio particular, de tal modo que a função política dos registradores esteja em garantir, *juridicamente*, na normalidade da vida social, o exercício *pleno* da propriedade privada, tanto, de um lado, nos marcos de uma dimensão pessoal *naturalmente lícita* — pois não se ordenam os homens para a *polis*, tal que

fossem apenas partes da cidade¹¹ —, quanto, de outro lado, nos lindes do uso da propriedade retamente ordenada ao *prius* do bem comum político¹².

No âmbito dessa dialética tensiva de relacionação entre as dimensões pessoal e social do domínio privado, conhecidas são as dificuldades que problematizam, já faz tempo, a formação de um paradigma acerca da função social da propriedade particular. Num plano de fundo mais destacadamente *negativo*, em que sobressai o fundamento de uma recusa capital de aventurável direção egótica e abusiva do domínio privado — recusa que tem conduzido, de fato, ao reconhecimento, se não ético, ao menos juspositivo de limitações do domínio particular e à admissibilidade de restrições legais à propriedade privada, p.ex., no âmbito dos direitos de vizinhança; no da preservação do entorno natural e histórico; no da negativa de interdição de atividades de terceiros, em espaço aéreo ou no subsolo correspondentes a uma porção superficial apropriada, desde que não interfiram no exercício dominial —, parece haver menor dissenso entre diversas correntes de pensamento que se aplicam ao tema da função social do domínio particular. Esse acordo, adivinha-se, deve tributar-se muito a um certo quadro histórico em que *avultou* a idéia de função social da propriedade como reação a conhecidos excessos liberais. Em outras palavras, numa esfera fundacional, que preferentemente se insinua, como se observou, de modo *negativo*, o acordo primeiríssimo dá-se em volta do reconhecimento de que a propriedade particular não está isenta de *limites* por sua mesma essência —ou como alguém referiu, em seu “núcleo ontológico”—, ao revés da tese que, alheia à dimensão social do domínio privado, se remete à idéia da possibilidade absoluta e irresponsável do abuso dominial¹³. Seguidamente, além dessas limitações, congregam-se várias correntes em afirmar a admissibilidade de restrições

¹¹ “*Homo non ordinatur ad communitatem politicam secundum se totum et secundum omnia sua*” (S. Tomás de Aquino, *Suma Teológica*, Ia.-IIæ., q. 21, art. 4, *ad 3^{um}*). Paradigmático: Jean Madiran, *Le principe de totalité*, ed. Nouvelles Editions Latines, Paris, 1963, *passim*.

¹² Essencial: Charles De Koninck, *De la primauté du bien commun contre les personnalistes*, ed. L'Université Laval –Fides, Québec-Montréal, 1943, *passim*.

¹³ Cfr., *brevitatis causa*, Carlos Mario Londoño, *Libertad y Propiedad*, ed. Rialp, Madrid, 1965, *maxime* p. 23 *et sqq.*

políticas, determinadas positivamente e relativas a circunstâncias culturais, temporais e espaciais.

Como ficou dito, as perspectivas da função social da propriedade privada, em nossos dias, são muito devedoras da situação histórica que pode situar-se, ao menos por uma comodidade de expressão, no século XIX, embora desde logo caiba reconhecer que, no campo das idéias, seja caso de retroceder o mundo decimonônico às centúrias anteriores, como fizeram ver, entre outros, Paul Hazard — sobretudo em *La crise de la conscience européenne*¹⁴—, Gonzague de Reynold¹⁵ e Calderón Bouchet¹⁶. Sem desprezar, pois, a retrocessão da origem ideológica do século XIX ocidental — a cujo propósito, por exemplo, o século XVI atuou, em palavras de Emmet Hughes, como uma grande caldeira, na qual, já então a ferver, as ambições econômicas tratavam de libertar-se da Ética¹⁷ —, pode dizer-se, a despeito de que haja nisto uma reconhecida simplificação, serem as idéias modernas e contemporâneas sobre a função social da propriedade particular um reflexo, em larga medida, da questão social singular que, instaurada nos últimos anos do século XVIII, tomou corpo ao longo da centúria seguinte. É, sobretudo, porém, no exclusivo plano da realidade econômica e social dos fins do século XVIII e de todo o século XIX que se inspira uma parte muito considerável das concepções atuais acerca da função política do domínio privado. Elas nem sempre, contudo, se estatuem — eis aqui um ponto importantemente destacável— como avessas dos fatores espirituais do burguesismo decimonônico. Já Werner Sombart havia registrado que a exigência da vida econômica, individual e social — para todos e cada um dos homens —, *não* importa na caracterização de uma natureza econômica supostamente invariável para todos, por exemplo, igual para um antigo artesão e para um empresário americano moderno, senão que, assim concluía o grande sociólogo alemão, o *espírito* animador da vida econômica pode variar —e de fato sempre variou—

¹⁴ Paul Hazard, *La crise de la conscience européenne*, ed. Fayard, Paris, 1961, *passim*; ID., *La pensée européenne au XVIII^{ème} siècle*, ed. Boivin, Paris, 1946, *passim*.

¹⁵ Gonzague de Reynold, *Le XVII^e siècle*, ed. de L'Arbre, Montreal, 1944, *passim*.

¹⁶ Rubén Calderón Bouchet, *La Ruptura del Sistema Religioso en el Siglo XVI*, ed. Diction, Buenos Aires, 1980, *passim*.

¹⁷ Emmet John Hughes, *Ascensão e Decadência da Burguesia*, tradução ao português por Cypriano Amoroso Costa, ed. Agir, Rio de Janeiro, 1945, p. 50 *et seq.*

indefinidamente¹⁸. Natureza econômica do homem não é o mesmo que tipo econômico humano. Para Sombart, no íntimo do tipo do homem econômico do século XIX encontra-se uma *alma infantil*, a inspirar e dominar a vida sob o ideal de quatro valores: a) o da grandeza corpórea e sensível; b) o da rapidez do movimento; c) o da novidade; e d) o do sentimento de poder¹⁹. Sombart, todavia, parece que tendeu a equivaler os fatores espirituais do burguesismo, por assim dizer, clássico a elementos de caráter *psicológico* — desse modo, tratando de explicar o conceito de “espírito da vida econômica”, disse ele que essa noção se tomava no sentido de “fatores espirituais *ou psíquicos*”²⁰. Neste passo, mais aguda se mostrou a análise do grande pensador russo que foi Nicolas-Alexandrovitch Berdiaeff, para quem o burguesismo constitui “*um estado e uma orientação do espírito, um modo especial de sentir a vida*”, em outros termos: uma *cosmovisão* —também com seu influxo na vontade e nos sentimentos— e não uma simples prática social ou econômica, nem apenas, este é aqui o ponto fundamental, “uma categoria psicológica e ética”, senão que, isto sim, “*uma categoria espiritual, ontológica*”²¹. Dessa maneira, ainda que se possa falar de uma sociedade burguesa no século XIX —um fenômeno relacional tomado metaforicamente como uma substância—, Berdiaeff viu mais profundamente que, ao lado dessa acepção exterior, imprópria e apenas social do burguesismo decimonônico, caberia falar de um burguesismo mais profundo e espiritual, atado, com uma espécie de fé secular, à visibilidade do mundo corpóreo —“*o burguês é escravo do palpável...*”²²— e voltado a uma tentativa de racionalização *absoluta* da existência humana, com o corolário de uma “*harmonia social perfeita*”²³, a que se lançava o burguês ao ponto de justificar, sem quebra de sua cosmovisão de matiz persistentemente egótico, um submetimento

¹⁸ Werner Sombart, *Le bourgeois –Contribution à l’histoire morale et intellectuelle de l’homme économique moderne*, tradução francesa de S. Jankélévitch, ed. Payot, Paris, 1926, p. 10 et sqq.

¹⁹ Id., *op. cit.*, p. 209.

²⁰ Id., *op. cit.*, p. 11.

²¹ Nicolas Berdiaeff, *De l’esprit bourgeois*, tradução francesa de Elisabeth Bellençon, ed. Delachaux et Niestlé, Neuchatel-Paris, 1949, p. 41.

²² Id., *op. cit.*, p. 48.

²³ Id., *op. cit.*, p. 53.

plenário ao poder exterior —o burguês, disse Berdiaeff, “não pode existir sem autoridade exterior e é para ele, em primeiro lugar, que a autoridade se criou”²⁴ (eis aí como se conjugam egotismo e submissão ao poder externo). Essa *potestas* social tem a missão suprema, para o burguesismo clássico, de construir tudo geometricamente, inclusos novos homens e uma nova Sociedade política. A cosmovisão do tipo burguês decimonônico nutria-se, assim, aqui e ali, com ou sem adequada ciência de sua fonte, da seiva filosófica que lhe vinha das fantasiosas concepções de Thomas Hobbes e de Rousseau — marcadamente as relativas aos mitos de estado de natureza, pese embora seus signos opostos nestes autores, e de contrato social — e também fortalecia-se nas origens do pensamento moderno, indo buscar ao cartesianismo, como fez ver Régine Pernoud, a idéia de tábua rasa inspiradora da matriz política de “uma sociedade ideal, geométrica, reduzida a elementos simples, na qual nada é mais fácil do que partir novamente do zero”²⁵.

Por isso, se bem a questão social dos séculos XVIII-XIX — com suas notas de proletarização e de pauperismo resultantes da prática das concepções liberais²⁶ — possa explicar as razões da particular emergência da preocupação com o *uso social* dos bens particulares, o que nem sempre se advertiu —e, acaso, ainda não se vê com freqüência— foi, *primeiro*, que a função societária do domínio privado não é só nem principalmente uma resposta de cariz econômico dirigida ao estrito quadro histórico daquela referida questão social. Em segundo lugar, que a idéia singela de um aparente *antiliberalismo* exterior poderia resultar, como de fato ocorreu em alguns casos, numa simples inversão do burguesismo clássico: a esse propósito, Léon Bloy, examinando o tópico burguês “pobreza não é vício”, assinalou que se tratava aí de uma antífrase, porque, ao revés, para o burguês, “la pauvreté (disse Bloy) est l’unique vice, le seul peché”²⁷. Mas, ao adversar o burguesismo decimonônico, o que, algumas vezes, se

²⁴ Id., *op. cit.*, p. 48.

²⁵ Régine Pernoud, *As origens da burguesia*, tradução portuguesa, de F.S., ed. Publicações Europa-América, Coleção Saber, Póvoa de Varzim, 2ª ed., 1973, p. 116.

²⁶ Cfr. José Pedro Galvão de Sousa, Clovis Lema Garcia e José Fraga Teixeira de Carvalho, *Dicionário de Política*, ed. T. A. Queiroz, São Paulo, 1998, p. 444, *sub voce* “questão social”.

²⁷ Léon Bloy, *Exégèse des lieux communs*, ed. Gallimard, Paris, 1968, p. 43.

insinuou nas concepções a ele nominalmente opostas foi a idéia de um *burguês posto ao avesso*, em que a pobreza passou a configurar uma grande, senão mesmo a única virtude social —dir-se-ia então “*la richesse est l’unique vice, le seul peché*”. É até saliente que essa possibilidade de inversão não constitui, na lógica interna do burguesismo, de todo estranhável ao ideário do antigo burguês, porque, com rigor, não se poderia excluir que o tipo de burguês clássico era um nostálgico do *bon sauvage*. E esse modelo da imagética roussauniana acomoda as recorrências comuns ao miserabilismo, incluídos os atuais, até porque se conforta vistosamente com a sedução de um igualitarismo que parece possível — o da miséria —, e, por óbvio, sustentável. Dessa maneira, uma parte importante das correntes que se foram formando acerca da função social do domínio alimentaram-se dos mesmos nutrientes filosóficos que robusteceram o tipo do burguês decimonônico²⁸, limitando-se a enfrentar, na linguagem de Werner Sombart, o *corpo* do burguesismo liberal, mas não seu *espírito*, a adversar-lhe aspectos exteriores, não, porém, a alma do liberalismo: o mundo do burguesismo clássico não se constituiu pela situação econômica dos homens, bem o disse Berdiaeff, senão que pela regência mais profunda do *dinheiro separado do espírito*²⁹, situação *espiritual* que permite avistar existirem, ao lado de *ricos* burgueses, burgueses *pobres*³⁰. Virou-se ao avesso o burguês decimonônico, mas em sua pele interna muita vez sobreviveu o espírito do burguesismo. Já não se trata, pois, de um quadro segmentar da história, situado no século XIX: o burguesismo persiste em todo tempo.

Postos em prática os ideais que se aninhavam no espírito do burguês decimonônico —a saber, como os apontou Sombart, grandeza corpórea e sensível, rapidez de movimento, gosto pela novidade e sentimento de poder —levaram eles, na esfera dos bens imóveis, conforme diagnosticou Hedemann, ao *endividamento*, à

²⁸ Cfr., a propósito, Philippe Breton, Le culte d’Internet, in *Le Monde diplomatique – Manière de voir*, maio-junho de 2002, n. 63, p. 21, primeira coluna.

²⁹ Berdiaeff, *op. cit.*, p. 44.

³⁰ “O rico espiritualmente avaro de sua riqueza e cobiçando as outras, submetido pelo ‘mundo’, é um burguês... Mas o pobre, que cobiça suas riquezas e deseja tomar seu lugar, é, tanto quanto ele, burguês...” (Berdiaeff, *op. cit.*, p. 51).

pulverização e ao *egoísmo da terra*³¹. A esses efeitos históricos do liberalismo político e econômico, sinalizando o maltrato da natureza das coisas — de que é nota gráfica a rotineira mobilização dos imóveis para garantia do crédito —, podem opor-se, é certo, e em muita parte elas se adotaram, medidas pontuais (p. ex., o robustecimento do instituto do bem de família; incentivos em favor do fortalecimento da estabilidade da moradia familiar, sobretudo no campo; fomento de cultivos e edificações), mas não se podem adversar esses efeitos liberais, em seu espírito, sem a recuperação do conceito realista da Sociedade política e do papel que nela desempenham o primado do bem comum e as liberdades concretas dos indivíduos e dos corpos intermédios. Por isso, em que pese a uma concordância inaugural de variadas correntes em torno de apontar uma função social para a propriedade particular, mais além desse passo a questão é toda outra quando se trata de sua conceituação *positiva*: o consenso que se forma quanto a ela talvez não vá mais longe que o da mera designação. Reconhece-se até mesmo que seu objeto é freqüentemente vago³², genérico, lábil, tanto mais se diversificando, com diluição do consenso, quanto mais se aventem especificar-se essa função social. Malgrado essas divergências pontuais, é possível, de toda sorte, extrair um *núcleo duro* que explique, no tocante com a função política da propriedade particular, o encontro³³ mínimo de correntes tão diversas, laicas e religiosas, sempre suposto que suas afirmações estejam a satisfazer o dever fundamental da veracidade: assim é que, ao admitir-se a existência de uma função social da propriedade *privada*, a) reconhece-se com isso, à evidência, um direito de propriedade particular e a exclusividade do titular dominial quanto a servir-se normalmente da coisa dominada. Todavia, ao afirmar-se a função *social* dessa propriedade particular, b) está-se também a dizer que ela tem limites³⁴, que ela é suscetível de restringir-se, equivalendo a dizer que ela se ordena a

³¹ *Apud* Juan Vallet de Goytisolo, *Estudios Sobre Derecho de Cosas*, ed. Montecorvo, Madrid, 1973, p. 333.

³² *Brevitatis studio*, cfr. Louis Salleron, Qu'est-ce que la propriété?, in *Six études sur la propriété collective*, ed. Portulan, Paris, 1947, p. 32.

³³ Cfr. José Antonio Alvarez Caperopichi, *Curso de Derechos Reales*, ed. Civitas, Madrid, 1986, tomo 1, p. 40-41.

³⁴ Cfr. Jacques Leclercq, *Leçons de Droit Naturel*, ed. Wesmael-Charlier e Société d'Etudes Morales, Sociales et Juridiques, Namur-Louvain, 1955, tomo IV, p. 138.

um bem superior. o bem comum político. Desse modo, proclamar a função social da propriedade privada é, de uma parte e por primeiro, reconhecer a existência de um *direito exclusivo do titular de domínio*, exercitável e oponível em face dos indivíduos, dos corpos intermédios entre eles e o Estado e até mesmo deste mesmo Estado — de que se segue a inclusão do tema na esfera do *dever ético público*³⁵ —, e, de outra parte, afirmar a existência de *deveres do proprietário*.

Compendiada assim a discussão nos extremos desse binômio tensivo *direitos-deveres dominiais*, sua apreciação pode reconduzir-se, no fim e ao cabo, à relação entre o bem particular e o bem comum político ou bem da cidade. Importa aqui referir que, entre os juristas romanos, o direito de propriedade privada situou-se no âmbito do *jus gentium* — um direito comum a todos os homens (*i.e.*, a todas as gentes³⁶) — e, nessa trilha, que o *Digesto* previa o direito de o primeiro ocupante apropriar-se das *res nullius*, reportando-se ao caráter *natural*³⁷ desse direito. No concernente aos imóveis, os juristas romanos afirmaram, na mesma direção, que as terras, naturalmente comuns embora a todos os homens, haveriam de dividir-se entre eles, também naturalmente (*jus gentium*), para evitar conflitos. Símile afirmação encontrar-se-á também, séculos mais tarde, nas *Etimologias* de S. Isidoro de Sevilha: são de Direito natural *simpliciter*, disse ele, a união do homem e da mulher, o reconhecimento dos filhos e sua educação, a posse comum de todas as coisas — *communis omnium possessio* —, a liberdade para todos e o direito a adquirir tudo quanto o céu, a terra e o mar encerram³⁸. Esse Direito natural, afirmou S. Isidoro, é comum a todos os povos “y existe en todas partes por el simple instinto de la naturaleza — *ubique instinctu natura* —, y no por ninguna promulgación legal”. É no campo do Direito de gentes — assim chamado por S. ISIDORO em vista de sua vigência em quase todos os povos — que incluiu ele os imóveis,

³⁵ Johannes Messner, *Ética Social, Política y Económica a la Luz del Derecho Natural*, tradução castelhana de José Luis Barrios Sevilla, José María Rodríguez Paniagua e Juan Enríque Díez, ed. Rialp, Madrid, 1967, p. 1.037.

³⁶ Cfr. o paradigmático livro de Santiago Ramírez, *El Derecho de Gentes*, ed. Studium, Madrid, 1955, *passim*.

³⁷ “*Quod enim nullius est, id ratione naturali occupanti conceditur*” (*Digesto*, Livro 41, título 1, n. 3).

³⁸ S. Isidoro de Sevilha, *Etimologias*, Livro 5, n. 4.

litteratim: “O direito de gentes manifesta-se na ocupação de terras, construções de edifícios, fortificações, guerras, prisioneiros, servidões, restituições, tratados de paz, armistícios...”³⁹. Já no século XIII, ao tratar da justiça, na IIa.-IIæ. de sua *Suma Teológica*, S.TOMÁS DE AQUINO dedicou a questão 66 ao tema do furto e da rapina, e, ali, nos artigos 1º e 2º, ocupou-se de responder a duas indagações: a) se é natural ao homem a posse de bens exteriores —*utrum naturalis sit homini possessio exteriorum rerum*— e b) se é lícito a alguém possuir uma coisa como própria —*utrum liceat alicui rem aliquam quasi propriam possidere*. No *respondeo* do art. 1º da apontada questão 66, S. Tomás distinguiu nas coisas externas a *natureza* e o *uso*, para concluir que, no tocante com o último, “o homem tem o domínio natural das coisas exteriores” — *habet homo naturale dominium exteriorum rerum*, afirmação a que retornou para solver a primeira objeção prévia que ele próprio formulara, como era da metódica da *Suma*: “o homem (respondeu o filósofo) tem o domínio natural dessas coisas, quanto ao poder de usá-las”. É no art. 2º da versada questão 66 da IIa.-IIæ. da *Suma* que S. Tomás expôs decisivamente a matéria de que aqui nos ocupamos. Por primeiro, no *respondeo* desse artigo, disse ele que o poder de gestão e de disposição das coisas exteriores é lícito ao homem e, além dos três motivos que elencou ali em favor dessa licitude, razões adicionais podem ainda alinhar-se a seu pensamento, como, *inter alia*,

- a) o fomento da inclinação criadora dos homens no âmbito econômico,
- b) a satisfação de uma expectativa de segurança familiar,
- c) o favorecimento da estruturação natural da Sociedade política,
- d) a repartição do poder na Sociedade e
- e) a garantia das liberdades concretas⁴⁰.

A noção mesma de que o domínio privado constitui, como acabamos de ainda uma vez indicar, uma *garantia das liberdades* — põe à mostra duas condições para sua reta configuração, ambas com matiz *pessoal* e *social*: uma no plano *extensivo*, a outra, de caráter *qualitativo*. A primeira, porque, tanto melhor será essa garantia, quanto mais se difunda a propriedade particular: sua fluidez — vale dizer, sua possibilidade e acessibilidade — por meio do trabalho normal é indispensável a seu efetivo papel de

³⁹ Id., Livro 5, n. 6.

⁴⁰ Juan Vallet de Goytisolo, *op. cit.*, p. 122-123.

garantia. Como disse Louis Salleron, “a propriedade privada é boa e é excelente”, mas é preciso “*que ela seja fluida*”⁴¹. Nesse âmbito extensivo, o favorecimento do tráfico imobiliário — rompendo-se entraves financeiros, jurídicos, fiscais, psicológicos e sociológicos⁴² que dificultam ou até interditam a aquisição dominial —, além de subsidiar a satisfação do objetivo de garantir as liberdades pessoais, impede que a concentração de bens em mãos de alguns poucos particulares leve a um excesso de poder no nível da soberania social suscetível de influir na soberania política. Disse muito bem Rafael Gamba que os males da propriedade se curam com mais propriedade⁴³.

A outra e segunda das referidas condições de retidão do domínio privado como garante das liberdades está posta na *estabilidade suficiente* da situação dominial — porque não se fomentam verdadeiramente aquisições de bens dos quais não se esperem desfrute razoavelmente seguro e conservação temporal adequada. Há, pois, razões em prol da segurança jurídica estática — assecuração de estabilidade política do domínio — e da segurança dinâmica, fluidez social da propriedade, e é fácil advertir que essas seguranças se hierarquizam: o primado da segurança estática advém de sua condição indispensável a uma justificável fluidez: os possíveis adquirentes de um bem estão a pôr-se sempre esta questão, assim observou Salleron, qual a de saber se vale a pena adquirir o bem, e a resposta *positiva* supõe a segurança da posse, do gozo e da duração no tempo⁴⁴, vale por dizer, a *segurança estática*. Não se justifica o trânsito dominial se se antevê insuficiente a garantia de estabilidade do domínio.

A esta altura de nossas indagações, seria tentador considerar que o registro de imóveis — na medida em que, como é tradicional afirmar, tem por fim a segurança jurídica nessa dúplice apontada vertente, estática e dinâmica — nisso desvela a derradeira importância de sua função política, qual a de conservar, primeiro, a

⁴¹ “Or la propriété privée est bonne, et excellente. Ce qu’il faut, c’est qu’elle soit fluide” (Louis Salleron, *Diffuser la propriété*, ed. Nouvelles Editions Latines, Paris, 1964, p. 17).

⁴² Id., *op. cit.*, p. 16.

⁴³ Rafael Gamba, La Propiedad: Sus Bases Antropológicas, in VV.AA., *Propiedad, Vida Humana y Libertad*, ed. Speiro, Madrid, 1981, p. 10.

⁴⁴ Salleron, *op. cit.*, p. 15-16.

estabilidade jurídica das situações reais imobiliárias e, seguidamente, a de garantir juridicamente a fluidez dos direitos correspondentes. Como é fartamente sabido, de maneira diversa do que se passa com o domínio das coisas móveis — cujas situações estática e de tráfico, de comum, se satisfazem com a tradição e a notoriedade da posse —, quando se trata de *bens imóveis*, a complexa situação da cidade, sobretudo a moderna e contemporânea, exige um sistema *juridicamente* ordenado de publicação *jurídica* das situações *quodammodo jurídicas* que lhes correspondam. Estancar neste passo a discussão, se bem já se tenham apontado fundamentos tradicionais da função social do registro imobiliário, frustraria, contudo, a consideração de um ponto nuclear da *primeira* tarefa juspositiva referente ao domínio privado. Uma vez mais cabe recorrer às lições de S. Tomás de Aquino ao assinalar, a propósito da atribuição pessoal de bens, que “la distinción de posesiones no es de derecho natural, sino más bien derivada de convención humana, lo que pertenece al derecho positivo...”⁴⁵. Esse texto é fundamental — e sua importância nunca é demasiado sublinhar. Numa passagem anterior da *Suma*, S. Tomás ensinara não haver razões, numa perspectiva *absoluta*, para que um imóvel pertença a uma pessoa de preferência a outra, mas, remetendo a Aristóteles⁴⁶, observou que, já numa visualização *relativa*, haverá motivos — p. ex., a conveniência do cultivo ou do uso pacífico da *res* — para que o imóvel seja apropriado por um ou por outro⁴⁷. Esse é o primeiro cometido juspositivo que se refere à propriedade privada: *definir o que é de um e o que é de outro, demarcar as possessões, evitar, pela só forma e de maneira preventiva, boa parte dos conflitos sobre o domínio predial*.

Uma relação de submetimento das coisas aos homens — ou, noutra perspectiva, uma relação de domínio humano sobre coisas — não pode consistir, no ambiente da cidade, em um relacionamento *apolítico*, tal não estivesse o homem, por natureza, destinado a viver em sociedade, envolvido pelas concretas exigências de uma vida relacional inter-humana e com as coisas. Se a natureza, que impõe aos homens um vínculo de dominação das coisas, não responde, assim se viu, a quem deva atribuir-se a titularidade de cada um desses concretos relacionamentos entre os homens e as coisas,

⁴⁵ S. Tomás de Aquino, *Suma Teológica*, IIa.-IIæ., q. 66, art. 2º, *ad 1^{um}*.

⁴⁶ Cfr. Aristóteles, *Política*, Bkk. 1.263 a.

⁴⁷ S. Tomás de Aquino, *op. cit.*, IIa.-IIæ., q. 57, art. 3º, *respondeo*.

essa relação, atualizável por meio de atividades ordenadoras, demanda o concurso do Direito positivo e da organização política. Se não basta a posse de alguns bens — nomeadamente os imóveis — para, a seu respeito, acautelar a estabilidade e a fluidez dominial, cumpre à cidade organizar um sistema que garanta a primeiríssima das funções do domínio particular enquanto ordenado à *polis* —vale por dizer, a primeiríssima das funções sociais do domínio privado: defini-lo em cada caso, demarcá-lo, delimitar o que é de um do que é dos outros. E essa principal função política do domínio privado imobiliário está comumente entregue ao registrador predial: é ele o protagonista de sua execução.

Quanta vez, aventurando-nos a meditar acerca dos princípios registrais — detendo a atenção, não raro, apenas em seus recortes técnicos —, abdicamos assim de considerar, para além da curta visão poiética, que a determinação e a especialidade objetivas identificam e demarcam a *res certa*; que a fé pública registrária, a legitimação tabular e a especialidade subjetiva definem o que se atribui a cada um — e a isso, na ordem normal dos acontecimentos, é o que se deve designar *res justa* concreta; que o princípio da legalidade e o do trato sucessivo garantem de comum contra as fraudes, as falsificações e os esbulhos possessórios. E é por isso, e é porque nos temos acaso distraído dessa função do registrador que, muitas vezes, corremos o risco de já não reparar em sua dignidade *juris-prudencial* e já não estimar como devido seu indispensável papel societário. E dizer que ele define a *res certa*, assegura aquilo que, *ut in pluribus*, certifica a *res justa* imobiliária e, com isso, é uma garantia das nossas liberdades.