



UEPB

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

MARIA VICTÓRIA LEITE DE LIRA

**A DEMOCRATIZAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE
FACILITAR O ACESSO AO DIREITO DE PROPRIEDADE**

**CAMPINA GRANDE – PARAÍBA
2023**

MARIA VICTÓRIA LEITE DE LIRA

**A DEMOCRATIZAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE
FACILITAR O ACESSO AO DIREITO DE PROPRIEDADE**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado Departamento do Curso de Bacharelado em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Ma. Iasmim Barbosa Araújo.

**CAMPINA GRANDE – PARAÍBA
2023**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

L768d Lira, Maria Victoria Leite de.
A democratização do registro imobiliário como forma de facilitar o acesso ao direito de propriedade [manuscrito] / Maria Victoria Leite de Lira. - 2023.
27 p.

Digitado.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2023.
"Orientação : Prof. Me. Iasmim Barbosa Araújo, Coordenação do Curso de Direito - CCJ. "

1. Registro de imóveis. 2. Direito de propriedade. 3. ITBI. I.
Título

21. ed. CDD 343.04

MARIA VICTÓRIA LEITE DE LIRA

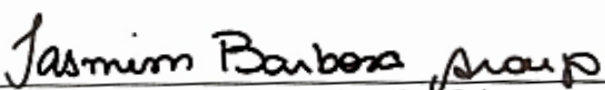
A DEMOCRATIZAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE
FACILITAR O ACESSO AO DIREITO DE PROPRIEDADE

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo)
apresentado ao Departamento do Curso
de bacharelado em Direito da Universidade
Estadual da Paraíba, como requisito
parcial à obtenção do título de bacharel em
Direito.

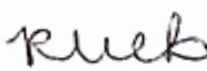
Área de concentração: Interesses
metaindividuais e cidadania.

Aprovada em: 02 / 06 / 2023.

BANCA EXAMINADORA



Profa. Ma. Jasmim Barbosa Araújo (Orientadora)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Profa. Ma. Raissa de Lima e Melo
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Esp. Laplace Guedes Anoforado Leite de Carvalho
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

Aos meus pais, Ana Maria Leite do Nascimento Lira e Ilson Lira de Sousa e à minha avó, Maria das Dores Leite do Nascimento, por todo o amor, força e apoio incondicionais, DEDICO.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	6
2 ASPECTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA	7
3 CONCEITO DE BENS IMÓVEIS, PROPRIEDADE E A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	8
4 A ATIVIDADE CARTORÁRIA E O ALTO CUSTO PARA O REGISTRO DE IMÓVEIS.....	10
4.1. Atividade cartorária e recolhimentos	10
4.2. Da destinação dos emolumentos cartorários na Paraíba	12
5 QUESTÕES RELATIVAS AO ITBI	15
6 DA VIABILIDADE DA PROPOSTA DE REDUÇÃO DOS CUSTOS	18
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20
REFERÊNCIAS	20

A DEMOCRATIZAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE FACILITAR O ACESSO AO DIREITO DE PROPRIEDADE

Maria Victória Leite de Lira*

RESUMO

Segundo o Código Civil, a aquisição da propriedade de bem imóvel se dá com o registro em cartório competente, pois quem não registra, não é proprietário. Sendo assim, vê-se a imprescindibilidade deste serviço cartorário que, para fins de aquisição imobiliária, geralmente necessita da prévia realização de escritura pública, feita em cartório de notas, assim como o pagamento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), sendo vultuosos os valores despendidos até que se realize a aquisição imobiliária. Por isso, é necessário pensar em alternativas que tornem esse procedimento mais acessível, a fim de democratizar o acesso ao registro imobiliário, principalmente no que tange àquelas pessoas com poucas condições financeiras. O objetivo desse estudo é investigar tais alternativas, utilizando-se, para isso, de pesquisa desenvolvida com a interpretação de leis, doutrinas, dissertações, artigos científicos e conteúdos disponibilizados em sites, sendo ela bibliográfica e documental quanto aos meios e, quanto aos fins, exploratória, explicativa e aplicada, tendo adotado o método indutivo. O presente estudo possibilitou concluir que a diminuição de valores de emolumentos destinados ao Fundo Especial do Poder Judiciário e a diminuição de alíquotas e fixação de hipóteses de isenção do ITBI, pensadas à luz da personalização de tributos, seriam alternativas viáveis ao problema estudado.

Palavras-Chave: imóveis; propriedade; registro; ITBI.

ABSTRACT

According to the Civil Code, the acquisition of ownership of immovable property takes place with the registration in a competent notary, since whoever does not register is not the owner. Therefore, the indispensability of this notary service can be seen, which, for the purposes of real estate acquisition, generally requires the prior execution of a public deed, carried out at a notary's office, as well as the payment of Property Transfer Tax (ITBI), being huge sums spent until the real estate acquisition is carried out. Therefore, it is necessary to think of alternatives that make this procedure more accessible, in order to democratize access to real estate registration, especially with regard to those people with limited financial conditions. The objective of this study is to investigate such alternatives, using, for this, research developed with the interpretation of laws, doctrines, dissertations, scientific articles and contents available on websites, being bibliographical and documental regarding the means and, regarding the purposes, exploratory, explanatory and applied, having adopted the

*Graduanda em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba – UEPB; e-mail: victoriallira28@gmail.com.

inductive method. The present study made it possible to conclude that the reduction of fees allocated to the Special Fund of the Judiciary and the reduction of rates and setting of hypotheses for ITBI exemption, thought in the light of the personalization of taxes, would be viable alternatives to the studied problem.

Keywords: real estate; property; record; ITBI.

1 INTRODUÇÃO

Inicialmente, sabe-se que no ordenamento jurídico brasileiro vigora o princípio da liberdade das formas, que estabelece que não é necessária a observância de uma forma específica para que um negócio jurídico possa ser constituído, sendo diversas formas aceitas, seja verbal ou escrita, através de instrumento público ou particular, bastando que os requisitos de existência e validade sejam satisfeitos e, em alguns casos, de eficácia.

Contudo, essa regra possui exceções, pois há negócios jurídicos que precisam seguir uma forma específica para que se tornem perfeitos, como é o caso dos negócios jurídicos relativos a bens imóveis, que apenas são reputados válidos quando registrados em cartório competente para tanto.

Ademais, ressalta-se que a formalização de um negócio jurídico imobiliário, como a compra e venda, exige a realização de uma série de procedimentos, como a feitura de uma escritura pública em cartório de notas, o pagamento de impostos pela transferência de propriedade e o registro da escritura em cartório competente. Com isso, nota-se, de logo, a importância do serviço cartorário para a aquisição imobiliária, pois é essencial para que possam ser feitos os negócios jurídicos relativos a imóveis.

Assim, tem-se que os valores a serem despendidos para a realização de todos os procedimentos necessários para a conclusão dos negócios jurídicos imobiliários podem ser um problema, por não serem acessíveis a boa parte da população que, mesmo em casos de saber o que deve ser feito, não tem recursos financeiros bastantes para fazer o registro do imóvel e, conseqüentemente, regularizá-lo. Nesse sentido, questiona-se: quais medidas podem ser adotadas para democratizar o acesso ao registro imobiliário?

Para responder a esse questionamento, levanta-se a seguinte hipótese: a diminuição dos valores para o registro imobiliário poderia facilitar o acesso a este por parte da população, pois é evidente que um dos motivos que leva as pessoas a não registrarem seus imóveis - deixando-os em situação de irregularidade - é o fato de ser alto o valor do pagamento dos emolumentos e tributos necessários para tanto. Isto é, tal situação dificulta e, por vezes, impossibilita que esse procedimento seja feito, impedindo a aquisição da propriedade, fazendo com que exista uma espécie de divisão de classes, pois, àquelas pessoas que têm poucas condições financeiras, resta a mera posse, já que não conseguem adquirir o direito de propriedade, por conta do alto custo.

Por essas razões, com vistas a discutir sobre o problema apresentado e traçar algumas alternativas que tragam melhorias, objetiva-se, primeiramente, demonstrar a importância do registro imobiliário - mostrando como é essencial, para a aquisição da propriedade imobiliária, apresentar a atividade cartorária e problematizar as respectivas custas -, bem como investigar e apresentar a existência de alternativas que facilitem o acesso ao registro imobiliário.

Dessa forma, a presente pesquisa, intitulada “A democratização do registro imobiliário como forma de facilitar o acesso ao direito de propriedade”, tem como objetivo central apresentar alternativas que tornem mais viável o acesso ao registro imobiliário, a fim de democratizar o direito à propriedade.

Tem-se que a escolha do tema como objeto de estudo se deu pela afinidade existente da autora, desde o início do curso, com o Direito Civil, principalmente com os assuntos ligados aos direitos das coisas, o que foi reforçado pelas situações da vida cotidiana e profissional.

As experiências propiciadas pelo estágio não-obrigatório na Defensoria Pública de Pernambuco, no Núcleo de Santa Cruz do Capibaribe, na área cível, possibilitaram um grande contato com os assistidos da instituição, viabilizando a percepção de inúmeras situações em que as pessoas, de boa-fé, adquiriam imóveis em desconformidade com o ordenamento. Em adição, dentre os reflexos jurídicos disso, estavam obstáculos para adquirir o direito à propriedade, que era o objetivo da maioria, o que despertou o desejo de estudar o assunto, com vistas a poder, futuramente, instruir as pessoas para evitar possíveis problemas.

Além disso, a convivência com familiares e conhecidos que, por vezes, tinham dúvidas sobre a forma de aquisição de bens imóveis e comumente realizavam negócios jurídicos sem observância das formalidades legais, por desconhecimento, fez presente o desejo de entender bem do assunto para - além de poder dar orientações - encontrar alternativas para proteger a situação jurídica dessas pessoas. Somaram-se, assim, os fatores citados, tendo sido decisivos para a escolha do tema.

A relevância social da pesquisa proposta se apresenta pelo fato de ser uma realidade a aquisição de imóveis em desconformidade com o que preceitua a lei, o que reflete negativamente na vida das pessoas, afetando a aquisição de direitos reais. Tal realidade faz necessário, ainda, pensar em alternativas que tornem mais acessível a realização do registro imobiliário, tendo, pois, como público alvo a sociedade em geral e os operadores do Direito, para que possam refletir sobre as questões jurídicas e sociais que se mostram como óbices para a aquisição do direito de propriedade.

Os benefícios científicos que a pesquisa trará são a demonstração de um problema muito recorrente na sociedade brasileira, nomeadamente a dificuldade na aquisição de bens imóveis, aliada ainda à investigação e à apresentação de formas de melhorar essa situação. Assim, pretende-se obter, como resultados, a sistematização de informações relativas ao registro imobiliário e, a partir delas, a delimitação de alternativas que se mostrem capazes de possibilitar um melhor acesso a ele.

2 ASPECTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA

A pesquisa em questão foi realizada através do estudo e interpretação de leis, doutrinas, dissertações, artigos científicos e conteúdos disponibilizados em sites, logo, quanto aos meios de investigação, tem-se que a pesquisa é bibliográfica e documental. Quanto aos fins, a presente pesquisa é exploratória, explicativa e aplicada, tendo adotado o método indutivo.

Inicialmente, foi realizada uma pesquisa exploratória, para buscar os contornos legais a respeito das cobranças incidentes sobre as transações imobiliárias, tanto no que diz respeito aos emolumentos relativos aos serviços prestados nos cartórios de notas, quanto no de registro de imóveis, bem como o valor relativo ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). As principais normas analisadas foram a Lei dos

Notários e Registradores, o Código de Normas Judicial e Extrajudicial da Paraíba e a respectiva tabela de emolumentos deste Estado.

Em seguida, a fim de estudar a viabilidade de reduzir os custos para os usuários do serviço público dos cartórios e para os contribuintes, foi realizado estudo doutrinário, especialmente nas áreas de Direito Notarial, Registral e Tributário, a fim de entender bem a base do assunto e, com isso, encontrar alternativas viáveis, que não desrespeitassem a organização cartorária e tributária.

Quanto ao recorte espacial, foi utilizada a norma específica do Estado da Paraíba e os valores de emolumentos cobrados no referido Estado para a regularização de um imóvel por escritura pública. Essa escolha se deu, inicialmente, considerando a importância de eleger o Estado federativo onde a Universidade está localizada, possibilitando um retorno social com a presente pesquisa. Por outro lado, as normas da Paraíba mostraram-se mais acessíveis à pesquisadora, tendo em vista que tentou, em momento prévio, realizar estudo comparativo entre as custas nos estados da Paraíba e Pernambuco, mas, neste último, a cobrança das taxas cartorárias não está tão explicitada de forma acessível ao público em geral, inviabilizando o mencionado estudo comparativo.

Contudo, apesar da decisão de focar o estudo na questão imobiliária registral e tributária do Estado da Paraíba - com foco no Código Tributário Municipal de João Pessoa, sua capital, pela maior disponibilidade de dados -, escolheu-se discorrer um pouco sobre o Código Tributário Municipal de Recife, capital pernambucana, pela referida lei ter disposições que podem ser usadas como parâmetro para demonstrar a possibilidade real de reduzir o tributo.

3 CONCEITO DE BENS IMÓVEIS, PROPRIEDADE E A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Inicialmente, é necessário entender o conceito de bens jurídicos, caracterizados como tudo que pode ser submetido ao poder dos sujeitos de direito, toda utilidade física ou ideal que seja objeto de um direito subjetivo, conforme estabelece Gonçalves, citado por Gagliano e Pamplona Filho (2017).

Ressalta-se que na doutrina brasileira existe uma grande divergência quanto à diferenciação de “bens” e “coisas”, mas o entendimento da doutrina alemã corresponde bem à forma disposta na legislação brasileira, pois trata os bens de forma abrangente, trazendo que eles dizem respeito tanto ao que é material quanto ao que é imaterial e, as coisas, como aquilo que é corpóreo e, embora o Código Civil de 2002 não diferencie os dois conceitos citados, utiliza o termo “bens” em seu Livro II, que trata de bens materiais e imateriais, assim como no Direito germânico (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017).

Associado a isso, os bens jurídicos se dividem em diferentes classes, podendo ser tangíveis, quando têm existência corpórea, que são aqueles passíveis de serem tocados, ou, ainda, intangíveis, que, por sua vez, apesar de não poderem ser tocados, possuem existência abstrata (TARTUCE, 2018).

Dentre as diversas classificações dos bens jurídicos, importa conceituar os que são tratados nos artigos 79 e 81 do Código Civil, os bens imóveis por natureza, que abarcam o solo com sua superfície, o subsolo e o espaço aéreo e, também, os bens imóveis por acessão física industrial ou artificial, que são tudo aquilo incorporado pelo homem, permanentemente, ao solo, inexistindo possibilidade de remoção sem que haja, com isso, destruição ou deterioração do bem, como, por exemplo, as construções (TARTUCE, 2018).

Ademais, os bens jurídicos podem ser associados aos direitos reais, dentre os quais está o direito de propriedade, que é o direito mais amplo da pessoa relacionado à coisa, que fica submetida a seu titular, sendo traduzida pelo artigo 1.228 do Código Civil, que estabelece que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa. O proprietário tem ainda o direito de reaver a propriedade de quem injustamente a possuiu ou deter, com isso, tem-se que o legislador preferiu descrever os poderes do proprietário ao invés de definir a propriedade (VENOSA, 2012).

Nessa perspectiva, a propriedade é um direito complexo instrumentalizado pelo domínio, que diz respeito à relação jurídica formada entre o detentor da titularidade formal do bem, o proprietário, e a coletividade de pessoas. Nos bens imóveis, a propriedade surge através do registro, que a torna pública e exigível perante a sociedade, sendo o dever geral de abstenção o objeto da relação jurídica, assim, os não proprietários devem respeitar o exercício do titular sobre a coisa (FARIAS; ROSENVALD, 2016).

No Código Civil, a partir do artigo 1.238, além do registro, nota-se mais duas formas de aquisição da propriedade imóvel, quais sejam, a usucapião e a aquisição por acessão - ambas registráveis -, que pode se dar por formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo, por plantações ou construções, não obstante, importa tratar sobre a aquisição que se dá unicamente pelo registro do título.

No que tange ao direito à propriedade de bens imóveis, uma forma de ela ser adquirida, como dito, é com o registro do título translativo, documento legalmente hábil para, no momento do registro no cartório de imóveis, tornar efetiva a transferência da propriedade do bem, pois enquanto não houver registro, o alienante do bem continua figurando como proprietário, de acordo com o artigo 1.245 do Código Civil, ficando claro que, em regra, sem registro não há aquisição de bem imóvel (SILVA, 2021).

Para a lavratura de escritura pública de imóveis, feita em cartório de notas, é necessária a apresentação de comprovação de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as certidões fiscais, a certidão de ônus reais e se respeitar o princípio da continuidade, que estabelece que um título só pode ser registrado se o imóvel estiver matriculado ou registrado em nome do vendedor, conforme o disposto no artigo 195 da Lei nº 6.015/73, a Lei de Registros Públicos, doravante chamada de LRP. Desse modo, esse princípio impede que o imóvel seja vendido por pessoa que, perante o registro, não é proprietária (SILVA, 2021).

Sendo importante ressaltar que, não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é fundamental para a validade de negócios jurídicos que objetivem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, conforme dispõe o artigo 108 do Código Civil. Portanto, para aqueles imóveis que custem menos que o valor citado, a escritura pública não é exigida.

A constitutividade, traduzida como princípio da inscrição, é o efeito basilar do registro, pois alicerça o direito de propriedade - que no tocante aos bens imóveis, nos atos *inter vivos*, só se adquire com o registro. Além do mais, o registro também proporciona a prioridade, que é uma proteção concedida a quem prenota o título constitutivo em primeiro lugar e faz com que, mesmo que sobre um imóvel concorram vários títulos, eles não tenham igualdade entre si, pois os precedentes é que têm prioridade em detrimento dos demais (FARIAS; ROSENVALD, 2016).

O registro também goza de força probante, que tem condão de induzir presunção *iuris tantum* de propriedade, logo, enquanto não for cancelado, o registro produz todos os efeitos legais, o que confere segurança jurídica a quem adquire o imóvel bem como aparência de confiança para a sociedade. Além disso, o registro

também faz com que o título se prenda a um registro anterior, não podendo ser isolado, mas se conectando efetivamente com os diferentes negócios jurídicos que vieram antes dele (FARIAS; ROSENVALD, 2016).

Ainda sobre a continuidade, tem-se que ela, assim como os demais atributos do registro, contribui para a segurança jurídica que permeia a aquisição do imóvel, pois forma uma cadeia registral que nunca deve ser interrompida. Assim, no caso de o imóvel não estar registrado em nome do alienante, não poderá ser registrado no nome do adquirente, afinal, se aquele que vende não tem seu nome constante título registrado do imóvel, não é proprietário, logo, não pode dispor de algo que não lhe pertence, sendo derogável tal disposição, excepcionalmente, pelas formas de aquisição originárias da propriedade imobiliária (FARIAS; ROSENVALD, 2016).

A publicidade, sem dúvidas, é uma das características mais importantes do registro, tendo como objetivo conferir segurança às relações jurídicas, pois assegura a qualquer pessoa interessada o conhecimento do conteúdo do acervo das serventias notariais e registrais, além de garantir oponibilidade *erga omnes*. Além do princípio da publicidade, há o princípio da legalidade ou tipicidade, que impõe que para que um título seja válido e perfeito e possa ensejar o registro, é preciso que antes passe por um exame de qualificação, uma espécie de filtro, por parte do registrador, para que seja garantida a higidez dos direitos reais relativos ao imóvel, devendo ser adotado esse princípio em todo o procedimento registral (DEBS, 2018).

Justifica-se a necessidade do registro para os bens imóveis pela sua grande magnitude, não apenas em valor econômico e social, mas, também, em termos de utilização, o que faz com que precisem de uma proteção maior que àquela dispensada aos bens móveis. Por isso, para que o direito de propriedade seja adquirido, mais atos jurídicos são exigidos e, não sem razão de ser, solenes.

Dessa forma, fica claro que o registro é fundamental para a aquisição da propriedade imobiliária, dada a exigência legal dessa solenidade. Por essa razão, é muito importante que ele seja mais acessível à população, pois com todos os seus atributos, garante segurança jurídica à aquisição de imóveis, possibilitando que ela seja feita de forma regular, assegurando mais adequadamente os direitos fundamentais à moradia e à propriedade. Portanto, nota-se que a democratização do acesso ao registro imobiliário possibilita um melhor acesso à moradia, por isso, faz-se importante a existência de alternativas que facilitem a sua realização.

4 A ATIVIDADE CARTORÁRIA E O ALTO CUSTO PARA O REGISTRO DE IMÓVEIS

4.1. Atividade cartorária e recolhimentos

A atividade notarial e registral exercida pelos cartórios é essencial e se fundamenta na Constituição Federal que, em seu artigo 236, *caput*, conceitua esses serviços como de exercício em caráter privado, por delegação do Poder Público, o que significa que são atividades típicas estatais, mas exercidas privativamente por pessoas físicas que podem desempenhá-las após investidura em concurso público. Não se enquadrando, assim, no conceito de servidor público, mas, sim, no de agente público delegado, já que eles atuam pelo Estado e, por isso, sujeitam-se à sua fiscalização e controle, consoante métodos próprios da Administração Pública (SANTANA, 2019).

Ademais, o artigo 236 da Constituição Federal, em seus parágrafos, dá as diretrizes para que os serviços notariais e registrais sejam regulamentados pela

legislação infraconstitucional e, dentre as leis que tratam dos diversos aspectos dessas atividades, está a Lei 8.935/1994, conhecida como a Lei dos Cartórios ou Lei dos Notários e Registradores.

A Lei dos Cartórios regulamenta as matérias presentes nos parágrafos primeiro e terceiro do artigo 236 da Constituição Federal, que estabelecem, respectivamente, que “lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário” e que o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos.

Além disso, no que tange ao artigo 236, parágrafo segundo, da Constituição Federal, sua regulamentação está na Lei 10.169/2000, que traz normas gerais de fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

As serventias notariais e registrais são importantíssimas quando se fala em registro de imóveis, pois para se adquirir a propriedade imobiliária, em regra, é necessário passar por tabelionato de notas, para a lavratura de escritura pública e, em seguida, em cartório de registro de imóveis, para que a escritura pública seja registrada.

O artigo 5º, inciso I, da Lei 8.935/1994, traz os tabeliães de notas como sendo titulares de serviços notariais e, no artigo 6º desta lei, há disposição das competências dos notários, sendo, algumas delas, a formalização jurídica da vontade das partes e a autenticação de fatos. Ademais, o artigo 7º dessa lei determina as atividades que competem exclusivamente à serventia notarial e, dentre elas, está a lavratura de escrituras públicas, regulamentadas pela Lei 7.433/85 e pelo Decreto 93.240/86, que trazem seus requisitos.

As atividades extrajudiciais notariais são essenciais para a sociedade, tendo em vista a segurança jurídica e a boa-fé que proporcionam, formalizando negócios jurídicos sob o embasamento legal, de tal modo a prevenir vícios e litígios, sendo desempenhadas por profissionais qualificados, já que o tabelião é investido através de concurso público e os prepostos são contratados por ele (GARCIA, 2020).

No que diz respeito às atividades de registro de imóveis, conforme o artigo 5º, inciso IV, da Lei 8.935/1994, seus titulares são os oficiais de registro de imóveis, que têm competência para a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, segundo o artigo 12 da referida lei, ou seja, deve-se observar os atos que se relacionam a esse tipo de registro previstos legalmente, para atribuí-los a tais oficiais.

Nesse sentido, há previsão legal na Lei de Registros Públicos, que dispõe, em seu artigo 1º, parágrafo 1º, inciso IV, que o serviço registral imobiliário fica sujeito ao regime desta lei, sendo feitos os registros de imóveis nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de imóveis, conforme dispõe o artigo 2º, inciso III, da LRP.

Dentre as atribuições que o cartório de registro de imóveis possui, elencadas nos artigos 167 a 171 da LRP, estão a realização da matrícula, o registro da compra e venda pura e da condicional, da permuta e da promessa de permuta, da doação entre vivos e, ainda, averbações em diversas situações. Assim, nota-se que esses cartórios são competentes para tratar das questões que se relacionam com a aquisição de propriedade imobiliária, sendo de suma importância, pois, além de fazerem isso, atuam garantindo a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, como dispõe o *caput* do artigo 1º da LRP.

No que tange à remuneração dos titulares dos cartórios de notas e de registro de imóveis, tem-se que é feita através de emolumentos, cujos valores são fixados em

lei e se referem aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, conforme o artigo 236, parágrafo segundo, da Constituição Federal. Tal assertiva é reforçada pelos artigos 1º, parágrafo único e 2º, inciso II, da Lei 10.169/2000, que estabelecem que o valor fixado para os emolumentos deve corresponder à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados pelos cartórios e que os atos comuns a eles devem ser remunerados por serviços específicos.

Nesse sentido, Santana (2019) traz que, em resumo, os emolumentos têm finalidade remuneratória e contraprestacional, justamente o que a legislação demonstra, isto é, que eles objetivam remunerar os serviços prestados pelas serventias notariais e registras e, com este entendimento, corroboram Miranda e Bittencourt (p. 51, 2018), quando afirmam que “os emolumentos correspondem à única receita que sustenta a atividade notarial e registral e são pagos pelos usuários que dos cartórios se utilizam”, o que evidencia que a remuneração destinada aos cartórios não vem do erário público.

É importante salientar, ainda, que segundo a jurisprudência dominante, os emolumentos têm natureza jurídica de tributos, sendo considerados taxas em razão da prestação de serviço público oferecido à sociedade, com pagamento feito pelos usuários dos próprios cartórios (SANTANA, 2019).

4.2. Da destinação dos emolumentos cartorários na Paraíba

Quanto à fixação dos emolumentos pelos serviços prestados nas serventias, tem-se que são estabelecidos pelos Estados e pelo Distrito Federal, conforme o artigo 1º da Lei 10.169/2000. Os Códigos de Normas e as tabelas de emolumentos de cada estado também são importantes de se observar, pois trazem disposições específicas sobre várias questões pertinentes aos cartórios e, para fins de recorte geográfico, serão analisados aqueles referentes ao estado da Paraíba.

Tratando dos lançamentos que devem ser feitos em livro próprio, o artigo 130, § 1º, do Código de Normas da Paraíba, traz uma informação que demonstra que os emolumentos cobrados incluem valores que são destinados a órgãos e instituições diversos das serventias, como se vê:

Art. 130. O histórico dos lançamentos será sucinto, mas deverá identificar, sempre, o ato que ensejou a cobrança de emolumentos ou a natureza da despesa.

§ 1º Os lançamentos compreenderão apenas os emolumentos percebidos como receita do titular do serviço, ou recebidos pelo responsável por unidade vaga, pelos atos praticados de acordo com a lei e com a tabela de emolumentos, excluídas da parcela de emolumentos, o valor destinado ao Fundo Especial do Poder Judiciário – FEPJ, nele incluído também o reservado ao Ministério Público Estadual, bem como o valor da Contribuição de Custeio ao Fundo de Apoio ao Registro de Pessoas Naturais – FARPEN ou outro valor que constituir receita devida ao Estado e entidades de direito, conforme previsão legal específica.

Como se observa, há previsão para que os valores obtidos com os emolumentos sejam repassados para o Fundo Especial do Poder Judiciário, para o Ministério Público Estadual, para o Fundo de Apoio ao Registro de Pessoas Naturais e, ainda, com reserva de possibilidade de destinação de receita para o Estado e para outras entidades de direito que tenham a devida previsão legal, isto é, o valor dos emolumentos não é utilizado apenas para a contraprestação dos notários e

registradores, mas, também, para o custeamento de diversas entidades, o que, mais uma vez, é confirmado pelo Código de Normas Judicial e Extrajudicial da Paraíba:

Art. 237. A Guia de Recolhimento compreenderá os seguintes valores:
 I – Emolumentos, destinados ao notário e registrador pela prática do ato extrajudicial, na forma da Lei nº 10.169/2000;
 II – Taxa destinada ao Fundo Especial do Poder Judiciário, criado pela Lei Estadual nº 4.551/1983, corresponde ao recolhimento do valor resultante da incidência do percentual de 20% (vinte por cento) sobre os emolumentos das serventias extrajudiciais, conforme as Leis Estaduais nº 6.688/98 e nº 10.472/2015, exceto sobre os emolumentos das serventias do Registro Civil das Pessoas Naturais (Lei Estadual nº 10.472/2015);
 III – Taxa do Ministério Público, conforme a Lei Estadual nº 9.930/2012;
 IV – Taxa do Fundo de Apoio ao Registro de Pessoas Naturais – FARPEN, criado pela Lei Estadual nº 7.410/2003.
 § 1º A GRE corresponde ao recolhimento do valor destinado ao notário e registrador pela prática do ato extrajudicial;
 § 2º A GRFEPJ corresponde ao recolhimento do valor resultante da incidência do percentual de 20% (vinte por cento) sobre os emolumentos das serventias extrajudiciais, exceto sobre os das serventias do Registro Civil das Pessoas Naturais, constituindo-se receita do Fundo Especial do Poder Judiciário – FEPJ, instituído pelo art. 3º, III, da Lei Estadual nº 6.688/98.

Assim, notando-se que a Paraíba acrescenta valores aos emolumentos cartorários, os quais irão para outros órgãos, questiona-se se essa destinação é imprescindível e se traz benefícios para a coletividade, sendo importante tal investigação, pois, quanto mais acessíveis forem os emolumentos, melhor em termos de aquisição do direito à propriedade imobiliária, já que os valores de emolumentos cartorários para a lavratura de escritura pública de imóveis e o respectivo registro são fundamentais para a aquisição desse direito, capaz de garantir devidamente a moradia.

Como visto, o artigo 237, *caput* e parágrafo 2º, do Código de Normas da Paraíba, traz que a Guia de Recolhimento, que serve para fazer a cobrança dos emolumentos, compreenderá a Guia de Recolhimento do Fundo Especial do Poder Judiciário. Tal Guia corresponde ao recolhimento do valor resultante da incidência de 20% (vinte por cento) sobre os emolumentos das serventias extrajudiciais, isto é, do valor de cada emolumento, será constatado quanto equivale a 20% (vinte por cento) dele e este valor será acrescido em sua cobrança, sendo destinado ao FEPJ.

Para exemplificar os cálculos, tem-se por base a realização de uma escritura pública de um imóvel de R\$ 100.003,98 (cem mil e três reais e noventa e oito centavos) que, por si, custa R\$ 1.812,55 (um mil oitocentos e doze reais e cinquenta e cinco centavos), segundo a tabela de emolumentos da Paraíba e, acrescentando-se 20% (vinte por cento) a esse valor, isto é, R\$ 362,51 (trezentos e sessenta e dois reais e cinquenta e um centavos), os quais serão destinados ao FEPJ, há um aumento significativo ao montante que será pago pelos usuários dos serviços cartorários, perfazendo uma média de R\$ 2.175,06 (dois mil cento e setenta e cinco reais e seis centavos) para esse ato.

Ademais, para registrar a respectiva escritura pública do imóvel exemplificado, o valor do emolumento em si é de R\$ 906,30 (novecentos e seis reais e trinta centavos) e, nesta quantia, acrescenta-se R\$ 181,26 (cento e oitenta e um reais e vinte e seis centavos), que corresponde a 20% do seu valor, o qual será destinado ao

FEPJ, fazendo com que o valor médio do registro da escritura pública corresponda a R\$ 1.087,56 (um mil e oitenta e sete reais e cinquenta e seis centavos).

Para que uma pessoa possa registrar um imóvel, precisa fazer o pagamento do ITBI e o pagamento dos emolumentos relativos à realização da escritura pública e, também, do seu respectivo registro, ou seja, no mínimo, três “despesas” que, considerando apenas as custas cartorárias com a incidência do FEPJ e tomando como base o exemplo dado, já totalizam R\$ 3.262,62 (três mil duzentos e sessenta e dois reais e sessenta e dois centavos). Esta quantia é considerada significativa para a população paraibana, cujo rendimento nominal mensal domiciliar *per capita* é de R\$ 1.096,00 (um mil e noventa e seis reais), segundo pesquisa realizada em 2022, pelo IBGE.

É evidente, nessa linha, que a diminuição desses custos tornaria os valores mais condizentes com as condições financeiras da população e, levando em conta que este Fundo tem outras fontes de custeio, seria interessante que os valores dos emolumentos, ainda que continuassem sendo destinados a ele, fossem em percentual menor, dadas as circunstâncias, como uma forma de amenizar o montante pago pelos usuários finais dos serviços cartorários, democratizando o acesso ao registro.

Para investigar a viabilidade dessa proposta, é necessário, primeiramente, entender o que é um Fundo Especial, que é “o produto de receitas especificadas que, por lei, se vinculam à realização de determinados objetivos ou serviços, facultada a adoção de normas peculiares de aplicação”, segundo estabelece o artigo 71, da Lei federal 4.320/1964, a Lei de Orçamento. Tal Lei dispõe de Normas Gerais de Direito Financeiro para a elaboração e controle dos orçamentos e balanços dos entes federativos. Ademais, os Fundos Especiais só podem ser criados por lei, dada a expressa vedação do texto constitucional que, em seu artigo 167, inciso IX, proíbe a criação de fundos de qualquer natureza sem prévia autorização legislativa.

Além disso, as receitas arrecadadas pelos Fundos Especiais são específicas, não sendo permitida a vinculação de impostos a eles, devendo ser vinculados à realização de determinados objetivos ou serviços e a determinado órgão da administração pública que, no caso do FEPJ, é o Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba. Outrossim, é necessário ter plano de aplicação dos recursos que arrecada, contabilidade formalizada e prestação de contas específicas, tudo para que tenha um bom funcionamento, sendo todos esses, pontos que devem ser cumpridos integralmente pela gestão do FEPJ (RODRIGUES, 2014).

O FEPJ se enquadra no conceito de atividade financeira, porque ele possui arrecadação própria prevista em lei específica, com mesa diretora que é responsável por sua gestão, fiscalização por parte do órgão de controle externo e gastos realizados para atender às necessidades públicas, em especial, as que se relacionam com a atividade jurisdicional. Tem-se que o TJPB tem duas fontes de recursos para manter suas estruturas, uma, derivada de recurso próprio cuja arrecadação é feita pelo Fundo Judiciário e, a outra, é o duodécimo constitucional, disponibilidade orçamentária e financeira essa que possibilita a autonomia administrativa e financeira do Tribunal (RODRIGUES, 2014).

Rodrigues (2014), ainda no sentido de exemplificar algumas fontes de custeio e a sua destinação, explicita que o reaparelhamento, a modernização e a manutenção do Poder Judiciário são possíveis em razão dos recursos públicos arrecadados através do pagamento de custas judiciais, taxas judiciárias, emolumentos, o saldo dos valores provenientes de taxas de inscrição em concursos públicos pelo Judiciário e, também, de outras receitas.

Isso evidencia que são diversas as receitas de que o Poder Judiciário dispõe para seu funcionamento, logo, entende-se que não ficaria desvalido se não tivesse custeio vindo dos emolumentos extrajudiciais arrecadados no Estado da Paraíba, ou que tivesse, mas em menor proporção, já que no valor dos emolumentos incide um acréscimo de 20% (vinte por cento) destinado ao FEPJ.

Tal entendimento de redução nos custos cartorários através da diminuição das porcentagens destinadas ao Fundo Especial do Poder Judiciário em nada alteraria a condição dos notários e registradores, que continuariam a receber o que lhes é devido, isto é, os emolumentos fixados por lei nas tabelas de cada estado, que continuariam sendo remunerados na justa medida pelo serviço que prestam, pois as porcentagens destinadas a entidades públicas são valores à parte, calculadas já em cima dos valores concernentes aos profissionais das serventias. Sendo assim, eles não seriam afetados e continuariam podendo exercer e custear devidamente o desempenho de suas funções.

No que diz respeito, em específico, aos fundos de reaparelhamento ao Poder Judiciário, parte da doutrina é contrária a essa destinação à justiça (como Juizados Especiais, Fundo de Segurança dos Magistrados etc), entendendo que quando esses valores são repassados para o Judiciário, o que se transfere não são custas extrajudiciais, mas, sim, custas que foram recolhidas já com ciência de que não eram emolumentos, mesmo que sejam pagas em conjunto pelo usuário das serventias e em um mesmo momento, dentro do cartório. Por outro lado, entretanto, o STF tem julgado como constitucionais as leis que trazem essa destinação (SANTANA, 2019).

Em que pese tais posicionamentos, tem-se que, de fato, o Poder Judiciário é essencial, fazendo parte dos três poderes e necessitando de custeio para se manter, mas ele possui muitas fontes de custeio e reduzir a contribuição por parte dos cartórios ou mesmo extinguir - o que, até o momento, mostra-se como medida extrema, dada a jurisprudência majoritária, não faria com que deixasse de arrecadar ou de ser bem aparelhado.

Dessa maneira, diminuir a incidência do FEPJ sobre os emolumentos cartorários poderia até representar uma espécie de perda para o Poder Judiciário, que teria redução nesta fonte de arrecadação, mas seria uma perda em prol de um bem maior. Ou seja, em prol do maior acesso aos serviços cartorários, que são essenciais para a sociedade, mas que, infelizmente, ainda são pouco acessíveis, sendo assim, no caso em estudo, democratizá-los significaria tornar maior o alcance à aquisição imobiliária, logo, à moradia, direito fundamental previsto na Constituição Federal.

O Poder Judiciário perderia um pouco, por assim dizer, apesar de facilmente ser possível ser compensado, dada a existência de diversas fontes de seu custeio. Isto posto, apesar de sua perda, a sociedade ganharia muito com a maior facilidade de acesso à moradia regular, dentro da legalidade. Esse ajuste faria com que os serviços cartorários em geral perdessem um pouco mais o seu caráter de "artigo de luxo", já que são mais alcançáveis para aqueles que têm uma melhor condição financeira, tendo em vista seu alto custo, contribuindo também para a melhor efetivação do artigo 2º, da Lei Federal 10.169/2000, que traz que uma preocupação em levar em conta o caráter social dos serviços notariais e de registro para a fixação do valor dos emolumentos.

5 QUESTÕES RELATIVAS AO ITBI

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de competência municipal e distrital, está previsto no artigo 156, inciso II, da Constituição Federal e

tem função unicamente fiscal, pois visa apenas a obtenção de recursos para custeamento das despesas municipais. Tem-se como fato gerador a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, assim como cessão de direitos a sua aquisição (MAZZA, 2019).

Ademais, conforme o artigo 38 do Código Tributário Nacional, sua base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. Por outro lado, é a legislação municipal que fixa sua alíquota e determina quem serão os contribuintes (MAZZA, 2019). Nesse sentido, importa conhecer a situação do ITBI no município de João Pessoa, capital da Paraíba. Essa análise é importante pois o pagamento desse imposto tem impacto direto na aquisição da propriedade imobiliária, pois para que ela aconteça, o ITBI deve ser pago e comprovado, a depender do Código Tributário Municipal, no momento do registro ou no da realização da lavratura da escritura pública, um dos procedimentos necessários para que os imóveis possam ser transmitidos *inter vivos*.

Em João Pessoa, o Código Tributário Municipal é instituído pela Lei Complementar nº 053, de 23 de dezembro de 2008, que trata do ITBI a partir de seu artigo 199, estabelecendo que uma das hipóteses de fato gerador é “a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis por natureza ou acessão física, exceto os de garantia” e, nestes casos, considera-se ocorrido o fato gerador no momento do registro do título aquisitivo no cartório competente conforme o artigo 201, inciso I, do CTM, tendo por contribuinte, nessas situações, o adquirente.

No município em estudo, a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel, sendo calculado à alíquota de 3,0% (três por cento), conforme os artigos 205 e 206, do CTM, respectivamente. A alíquota, nada mais é do que o percentual da base de cálculo a ser pago pelo contribuinte, no caso do ITBI, sua fixação se dá pela legislação municipal, sendo proibida a aplicação de alíquotas progressivas, que são aquelas que, em razão da capacidade contributiva, podem aumentar ou diminuir (MAZZA, 2019).

Em João Pessoa, há três hipóteses de isenção para o ITBI, dispostas no artigo 209 do respectivo CTM. Dentre elas, a primeira transmissão de imóvel vinculado a um programa habitacional para população de baixa renda promovido por entidade governamental e a aquisição de imóvel por servidor municipal em João Pessoa há mais de dois anos ou aposentado como servidor público municipal, o que fica estendido à aquisição de terreno destinado à construção do imóvel vinculado ao programa habitacional ou à residência do servidor municipal.

A título de comparação, o Código Tributário Municipal do Recife, Lei nº 15.563/1991, quanto ao ITBI, também traz disposições muito boas para seus contribuintes, em seu artigo 48. Por exemplo, estabelece as hipóteses de isenção desse imposto, dispondo que serão isentas as aquisições de imóveis componentes de conjuntos habitacionais, de terrenos destinados à construção de unidade habitacional popular e, ainda, a aquisição de bem imóvel para residência própria que o valor venal não ultrapasse R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais).

O CTM de Recife também evidencia uma preocupação ainda maior em beneficiar aquelas pessoas que, pelas próprias circunstâncias da aquisição, demonstram não terem boas condições financeiras, como é o caso das pessoas que fazem a aquisição de imóveis populares e de imóveis para residência própria em um valor venal de até R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais), que é relativamente baixo em comparação à média dos preços atuais de imóveis.

O ITBI, na capital pernambucana, tem como base de cálculo o valor venal dos bens imóveis ou direitos relativos a ele no momento em que ocorreu o fato gerador, segundo o artigo 51 de seu CTM, e alíquota que varia de 1% (um por cento) a 3% (três por cento), nos seguintes moldes:

Art. 52. As alíquotas do imposto são:

I – nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:

a) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais): 1% (um por cento);

b) sobre o valor que exceder o limite da alínea antecedente: 3% (três por cento);

II – nas demais transmissões a título oneroso: 3% (três por cento).

Parágrafo único. Optando o contribuinte por promover o recolhimento antecipado do ITBI, nas condições dos parágrafos 1º a 4º do art. 55 desta Lei, a alíquota prevista nos incisos I, “b”, e II, deste artigo será de 1,8% (um vírgula oito por cento).

Apesar de a alíquota ser de 3% (três por cento), como regra, há previsão de redução em hipóteses que envolvam imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e, também, em casos que se faça o pagamento antecipado desse imposto. Mais uma vez, o CTM de Recife evidencia uma preocupação com a capacidade contributiva do indivíduo.

Evidentemente, a porcentagem das alíquotas tem grande influência no pagamento do ITBI e, conseqüentemente, na regularização imobiliária, já que sem o pagamento desse imposto não é possível lavrar a escritura pública ou registrá-la, a depender do CTM. Nesse sentido, mais uma vez utilizando o município do Recife como exemplo, tem-se que a sua prefeitura, compreendendo essa questão, enviou projeto de lei à Câmara dos Vereadores, visando reduzir de 3% (três por cento) para 2,1% (dois vírgula um por cento) a alíquota do ITBI (RECIFE PREFEITURA, 2022).

Além disso, na proposta, há uma condição extra, que é o pagamento em até 21 (vinte e uma) vezes por meio de cartão de crédito, finalizando a aquisição imobiliária e podendo iniciar a realização da escritura pública em até 24 (vinte e quatro) horas da conclusão do pagamento. Essas medidas são uma maneira de incentivar a regularização de contratos informais àqueles que não foram realizados no cartório e, desta forma, não são atualizados perante o Cadastro Imobiliário e Fiscal do Município (RECIFE PREFEITURA, 2022).

Como se vê, é possível se pensar em formas de facilitar o pagamento desse tributo tão essencial para a aquisição imobiliária. Por exemplo, através da elaboração de um Código Tributário Municipal que se preocupe em trazer hipóteses de isenção em situações que demonstram a necessidade desse instituto, de previsão legal de alíquotas mais baixas para casos em que as circunstâncias apontam que o contribuinte tem reduzidas condições financeiras bem como posteriores incentivos fiscais.

Nessa linha, é preciso lembrar que a capacidade contributiva é muito importante de ser observada, segundo explica Mazza (2019), pois ela é um desdobramento do princípio da isonomia, tendo em vista que objetiva tributar os contribuintes na proporcionalidade de suas riquezas - seguindo a máxima de, em matéria de tributação, tratar com igualdade os que são iguais e com desigualdade os que são desiguais.

Harada (2021) julga possível aplicar o ITBI considerando a capacidade contributiva, trazendo que a progressividade desse imposto não encontra óbice na

Constituição, tendo pleno amparo em seu artigo 145, parágrafo primeiro, pois, conforme explana, se o Município pode tributar com alíquota de 2% (dois por cento), não há impedimento para graduar conforme a capacidade contributiva de cada um, estabelecendo alíquotas de 0,50% e 1%, por exemplo, de acordo com as faixas de valor venal dos imóveis e, com isso, conferindo um caráter pessoal ao ITBI.

Contudo, tal técnica de progressão de alíquotas para esse imposto é expressamente vedada pela Súmula 656 do STF, apesar de a observância da capacidade contributiva ser algo a se considerar (HARADA, 2021).

Todavia, apesar da proibição citada, não se pode negar que há uma tendência de personalização de impostos que eram considerados como de natureza real, o que se acentuou a partir da Súmula 539 do STF, que traz a constitucionalidade da lei municipal que reduz o IPTU sobre imóvel ocupado pela residência do proprietário que não possua outro (HARADA, 2021).

Nesse sentido, Campos e Van Drunen (2016) corroboram para o entendimento de que é possível levar em conta questões relativas à capacidade contributiva em matéria de ITBI, destacando a atribuição de personalização deste imposto quanto à isenção, a qual existe considerando o critério pessoal da hipótese de incidência para os servidores públicos em João Pessoa, Fortaleza, Salvador e Aracaju; para ex-combatentes da Segunda Guerra Mundial, em Fortaleza, Rio de Janeiro, Campo Grande e Belém; e para pessoas de baixa renda, em João Pessoa, Porto Alegre, Recife, Campo Grande, Belém, Natal e Boa Vista.

Ressalta-se, por fim, a necessidade de avaliar as peculiaridades que levam cada município a legislar em matéria tributária da forma que fazem, mas sem esquecer que é possível e favorável se pensar em maneiras de tornar o pagamento dos tributos mais democrático - principalmente aqueles como o ITBI, que são essenciais para a concretização de direitos fundamentais, como a moradia. Destaca-se o direito à habitação já que, como se vê, o pagamento desse imposto é essencial para a aquisição da propriedade imobiliária, pois, caso não seja pago, não se pode realizar a escritura pública (a depender da legislação municipal) e, conseqüentemente, registrá-la e, como visto, quem não registra não é proprietário.

6 DA VIABILIDADE DA PROPOSTA DE REDUÇÃO DOS CUSTOS

Decerto, quando se adquire a propriedade sobre um imóvel, não necessariamente, a finalidade será a de habitação, mas, ainda assim, essa aquisição está totalmente atrelada ao direito de moradia, pois pode fazer com que esse direito seja efetivado. Por isso, é extremamente importante refletir sobre os elementos necessários para que esse acesso seja alcançado.

Dentre os muitos problemas que geram o déficit habitacional, pode-se dizer que a questão registral é uma delas, como dispõe Krause (2022), ao falar sobre Pesquisa de Núcleos Urbanos Informais no Brasil, que está sendo executada pelo Ipea. Os resultados de tal pesquisa compreenderão, dentre outras coisas, um estudo de caso jurídico de situações de regularização fundiária, tendo sido, para tanto, elaborado um perfil dos Núcleos Urbanos Informais selecionados para estudo de caso, cuja definição de categorias para analisar tal perfil jurídico foi feita a partir de informações coletadas, abrangendo, dentre elas, a questão da precariedade documental.

Sendo assim, percebe-se que, na pesquisa citada, relacionada ao déficit habitacional no Brasil, para averiguar a situação de núcleos informais, foi necessário saber a situação dos documentos do imóvel. Com isso, fica claro que a questão

registral tem um grande peso quando se fala em devido acesso à moradia. Logo, democratizar a sua realização pode contribuir para a efetivação desse direito.

Para que os imóveis sejam registrados, como visto, em regra, são necessários a realização de escritura pública e o registro dela, dois atos que dependem do pagamento de emolumentos e, ainda, o pagamento de ITBI.

Levando em conta os valores de emolumentos do estado da Paraíba e do ITBI do município de João Pessoa, tendo como base um imóvel que custa R\$ 100.003,98 (cem mil e três reais e noventa e oito centavos), já supondo que este é o seu valor venal, tem-se que o comprador despenderia em torno de R\$ 2.175,06 (dois mil cento e setenta e cinco reais e seis centavos) para lavrar a escritura pública e R\$ 1.087,56 (um mil e oitenta e sete reais e cinquenta e seis centavos) para registrá-la.

Além disso, seria necessário mais R\$ 3.000,11 (três mil reais e onze centavos) para o pagamento do ITBI, totalizando uma quantia aproximada de R\$ 6.262,73 (seis mil duzentos e sessenta e dois reais e setenta e três centavos) para fins de regularização básica do imóvel, que equivale a 6,26% (seis vírgula vinte e seis por cento) do seu valor.

A realidade é que grande parte dos brasileiros enfrentam inúmeras dificuldades para arcar com os custos do imóvel em si, posto que, devido a dificuldades financeiras, muitas pessoas demoram até conseguir comprar a casa própria. Desse modo, é necessário, por vezes, recorrer a financiamentos imobiliários que se estendem por longos anos, existindo uma notória discrepância, mesmo nestes casos, entre as pessoas com uma renda maior em detrimento àquelas com menor poder aquisitivo, como demonstra entrevista realizada pelo Correio Braziliense (CORREIO BRAZILIENSE, 2019).

Nesse sentido, a entrevista com a técnica judiciária do TJDF, Helena Rodrigues Marino, mostra que os percalços na aquisição do imóvel são menores por conta do bom salário que recebe exercendo tal cargo público, visto que ela afirma que, atualmente, a prestação “cabe no seu bolso”, sendo uma conta com a qual já se acostumou. Isto é, como seu salário é alto, não chega a passar dificuldades em razão das parcelas, diferentemente do que acontece com Janaína Jesus Ribeiro, que sobrevive de faxinas e bicos e considera que pagar as mensalidades é um grande desafio, de maneira que ela e o marido tiveram o financiamento negado por duas vezes até conseguirem comprar um imóvel, do qual pagam R\$ 500,00 (quinhentos reais) de prestação, afirmando que ela tem que fazer em torno de quatro faxinas para pagar esse valor, sendo árdua a obtenção do montante da parcela (CORREIO BRAZILIENSE, 2019).

Além disso, no caso de Janaína, existe o medo de atrasar três meses, pois, conforme relata, isso pode fazer com que sua casa vá à leilão, afirmando, à época da entrevista, estar com 42 (quarenta e dois anos), de modo que estará em idade avançada quando terminar de pagar o imóvel, já que foi parcelado em 30 (trinta) anos (CORREIO BRAZILIENSE, 2019). Assim, é possível observar que os obstáculos financeiros se mostram presentes na compra de um imóvel que, por si, já é dispendioso e, por vezes, pouco acessível.

Sendo assim, mostra-se razoável a cogitação de formas de facilitar a regularização imobiliária, quando finalmente adquirido o bem, pois, tomando como base os custos acima citados para regularizar um imóvel na capital paraibana, é adequado pensar em algumas soluções. As propostas aqui sugeridas são a diminuição da porcentagem dos emolumentos destinada ao FEPJ e, também, diminuição das alíquotas do ITBI em geral ou, em alguns casos específicos, assim como pensando na questão da isenção do imposto, para que, dessa forma, mais

pessoas consigam regularizar seus imóveis e haja a diminuição da irregularidade legal.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante o exposto, percebe-se que a aquisição da propriedade de bens imóveis está totalmente atrelada à atividade registral, a qual, além de garantir esse direito real, promove segurança jurídica e publicidade para as relações jurídicas - sendo atividade essencial e que é remunerada aos responsáveis através de emolumentos que, por conta disto, não podem deixar de ser cobrados, uma vez que são a única fonte de remuneração dos notários e registradores.

Dessa forma, a diminuição da destinação das porcentagens acrescidas ao valor dos emolumentos e que são destinadas ao Fundo Especial do Poder Judiciário, no que tange ao Estado da Paraíba, é uma alternativa viável para democratizar o acesso ao registro, pois faria com que o valor final a ser pago pelos usuários diminuísse consideravelmente. Tal diminuição ocorreria sem, de fato, nada alterar o que é devido aos titulares das serventias e sem prejudicar o Poder Judiciário, que tem diversas fontes de custeio além da porcentagem que incide sobre o valor dos emolumentos.

Além disso, outra opção viável para diminuir os valores despendidos para a aquisição imobiliária é a diminuição das alíquotas do ITBI, bem como a elaboração de hipóteses de isenção, com vistas a considerar a capacidade contributiva, que é possível de se levar em conta, até mesmo no âmbito desse imposto. Dito isto, entende-se que é importante se pensar em formas de tornar os valores dos emolumentos cartorários e do ITBI mais acessíveis economicamente, pois seu pagamento é essencial para a aquisição da propriedade imobiliária e, levando em consideração que muitas pessoas não têm boas condições financeiras, o pagamento de uma quantia alta para fins de aquisição imobiliária pode representar um impasse no acesso a esse direito.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 08 maio 2023.

BRASIL. Decreto nº 93.240, de 09 de setembro 1986. Regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências. Brasília, Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D93240.htm. Acesso em: 08 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964. Estatui Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal. Brasília, Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4320.htm. Acesso em: 08 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 08 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 08 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Brasília, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7433.htm. Acesso em: 08 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Brasília, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm. Acesso em: 08 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 08 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 08 maio 2023.

CORREIO BRAZILIENSE. **Desafios para realizar o sonho da casa própria**. 2019. Disponível em: https://www.correio braziliense.com.br/app/noticia/economia/2019/12/29/internas_economia,817163/desafios-para-realizar-o-sonho-da-casa-propria.shtml. Acesso em: 01 maio 2023.

CAMPOS, Hélio Silvio Ourém; VAN DRUNEN, Albert August Walter. Concretização do princípio da capacidade contributiva no ITBI. **Revista Jurídica da Presidência**, [S.L.], v. 17, n. 113, p. 521-545, 28 jan. 2016. Biblioteca da Presidência da República. <http://dx.doi.org/10.20499/2236-3645.rjp2016v17e113-1171>. Disponível em: <https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/1171>. Acesso em: 29 abr. 2023.

DEBS, Martha El. **Legislação Notarial e de Registros Públicos comentadas: doutrina, jurisprudência e questões de concursos**. São Paulo: Editora Juspodivm, 2018. 2015 p.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Salvador: Editora Juspodivm, 2016.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2017.

GARCIA, Isadora. A importância dos serviços extrajudiciais: cartórios notariais e sua função social no Brasil. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 1, n. 2, p. 56-68, jul. 2020. Disponível em: <http://rdn.cnbsp.org.br/index.php/direitonotarial/article/view/13/9>. Acesso em: 04 fev. 2023.

HARADA, Kiyoshi. **ITBI: doutrina e prática**. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021. E-book: 1 MB. ; EPUB.

IBGE. Rendimento nominal mensal domiciliar per capita: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Pesquisas por Amostra de Domicílios, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua - PNAD Contínua - 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/panorama>. Acesso em: 30 abr. 2023.

JOÃO PESSOA (Município). Lei Complementar nº 53, de 23 de dezembro de 2008. Institui o código tributário municipal e dá outras providências. João Pessoa, PB, Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=175225>. Acesso em: 08 maio 2023.

KRAUSE, Cleandro Henrique. Pesquisa de Núcleos Urbanos Informais no Brasil: uma abordagem territorial da precariedade habitacional e da irregularidade fundiária. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). **Ensaio e Discussões sobre o DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 9-489. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view. Acesso em: 30 abr. 2023.

MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Tributário**. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. Disponível em: <https://doceru.com/doc/x50n5v0>. Acesso em: 21 mar. 2023.

MIRANDA, Jeferson; BITTENCOURT, Bruno Bittencourt. DOS EMOLUMENTOS E DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA – NOVA SISTEMÁTICA. In: BITTENCOURT, Bruno Bittencourt; GOMES, Igor Emanuel da Silva; CYRINO, Rodrigo Reis. **Temas de Direito Notarial e Registral**. Vitória: Gráfica e Encadernadora Sodrê, 2018. p. 1-318. Disponível em: https://www.sinoreg-es.org.br/___Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/Livro_Direito_Notarial_e_registral.pdf. Acesso em: 07 fev. 2023.

PARAÍBA (Estado). Ato da Corregedoria Geral da Justiça nº 02, de 2022. Dispõe sobre a atualização anual das Tabelas de Emolumentos (Lei Estadual nº 5.672/1992), da Contribuição ao Custeio dos Atos Gratuitos praticados pelos Registradores Cíveis (Lei Estadual nº 10.132/2013). João Pessoa, PB, 13 dez. 2022. Disponível em: <https://corregedoria.tjpb.jus.br/wp-content/uploads/2023/01/Tabela-de-Emolumentos-2023-Publicada-em-13.12.2022.pdf>. Acesso em: 08 maio 2023.

PARAÍBA. Dispõe sobre o Regimento de Custas Judiciais e Emolumentos Extra-Judiciais, e dá outras providências. [s.l], PB, Disponível em: <http://www.cartorio.tjpb.ieses.org/documentos/ARQUIVOS/normasespeciais201911.pdf>. Acesso em: 08 maio 2023.

PARAÍBA. Provimento nº 003, de 26 de janeiro de 2015. Institui o Código de Normas Judicial e Extrajudicial da Corregedoria-geral do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba e dá outras providências. [s.l], PB, Disponível em: <https://corregedoria.tjpb.jus.br/legislacao/codigo-de-normas-cgjpb-extrajudicial/#top>. Acesso em: 08 maio 2023.

PREFEITURA do Recife facilita a regularização de transações imobiliárias. **Recife Prefeitura**, Recife, 09 nov. 2022. Disponível em: <https://www2.recife.pe.gov.br/noticias/09/11/2022/prefeitura-do-recife-facilita-regularizacao-de-transacoes-imobiliarias>. Acesso em: 22 abr 2023.

RECIFE (Município). Lei nº 15.563, de 27 de dezembro de 1991. Institui o Código Tributário do Município do Recife e dá outras providências. Recife, PE, Disponível em: https://recifeemdia.recife.pe.gov.br/sites/default/files/CTM_ANOTADO.pdf. Acesso em: 08 maio 2023.

RODRIGUES, Roberto de Medeiros. **O FUNDO ESPECIAL DO PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA**: Um enfoque em seu controle e em sua utilização. 2014. 42 f. Monografia (Especialização) - Curso de Prática Judiciária, Universidade Estadual da Paraíba, João Pessoa, 2014. Disponível em: <http://dspace.bc.uepb.edu.br/jspui/handle/123456789/5360>. Acesso em: 03 abr. 2023.

SANTANA, Larissa Prado. **A destinação dos valores pagos em cartórios extrajudiciais**. 2019. 120 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília, 2019. Disponível em: https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2897/1/Disserta%c3%a7%c3%a3o_%20LARISSA%20PRADO%20SANTANA_MESTRADO%20EM%20DIREITO_2019.pdf. Acesso em: 27 jan. 2023.

SANTANA. **Aspectos controvertidos da destinação dos valores arrecadados em cartórios extrajudiciais à luz da constituição federal**. 2019. 122 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília, 2019. Disponível em: <https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/2668>. Acesso em: 07 fev. 2023.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis**: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 8. ed. São Paulo: Método, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 12. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2012.

AGRADECIMENTOS

Este trabalho marca o fim de um dos melhores ciclos da minha vida, mas sinto que também marca o começo de um novo e, primeiramente, eu agradeço a Deus por ter me permitido chegar até aqui. Eu sei que tudo o que me aconteceu e acontece até

hoje, tem a mão de Deus, eu sei que foi Ele que realizou os meus sonhos e me permitiu viver coisas que eu sequer conseguiria imaginar, me dando muito mais do que um dia eu poderei merecer, foi Ele que me permitiu estudar na Universidade dos meus sonhos e me sustentou ao longo desses anos, me permitiu adquirir forças para enfrentar os momentos difíceis e aprender com eles e colocou pessoas em meu caminho que tornaram tudo possível. Ele me mostrou que tudo tem seu tempo e que, se de outro modo fosse, não seria bom. A Ele eu devo e dedico tudo.

A verdade é que esse sonho não se realizou sozinho, mas através de muitas mãos, de muito apoio de tantas pessoas que possuem um lugar tão grande em meu coração e que fizeram com que essa caminhada fosse menos difícil de percorrer.

Eu agradeço imensamente aos meus pais, Ana Maria Leite do Nascimento Lira e Ilson Lira de Sousa, pois, sem eles, eu não estaria aqui, eles são responsáveis pelos meus sonhos se tornarem possíveis, por eu sentir que era possível sonhar e realizar. Mainha e painho, obrigada por me amarem desde que eu nasci e ao longo de toda a minha vida, por me darem carinho, por cuidarem de mim, por me incentivarem e me apoiarem, eu nunca me senti sozinha, pois, onde quer que eu fosse ou o que quer que acontecesse, eu sabia que tinha vocês. Obrigada por me mostrarem, mais com exemplos do que com palavras, o valor do estudo e do trabalho. É imensurável a minha gratidão por vocês.

Painho, eu lhe agradeço por apoiar as minhas escolhas, por me aceitar do jeito que sou e, com isso, me encorajar a seguir o meu próprio caminho. Você nunca foi de muitas palavras, mas elas nunca foram tão necessárias porque suas atitudes sempre acabaram falando mais alto, eu sempre soube que não estava sozinha, que teria o seu apoio e uma palavra de conforto. Você sempre fez questão de me dizer que tudo bem se as coisas não dessem certo imediatamente, porque eu tinha muito tempo pela frente e acho que as coisas realmente ficam melhores se a gente pensar que, enquanto houver vida, tem jeito. Agradeço por todos os ensinamentos, pela sua constante presença em minha vida, seu cuidado, amor e apoio.

Mainha, ao longo da vida, pude me espelhar em você e contar com o seu amor. Você foi a pessoa que me ensinou a ler e me fez ter gosto pela leitura antes mesmo que eu aprendesse. Você mudou a sua vida através dos estudos e me incentivou desde cedo a fazer o mesmo, foi pelo seu incentivo que eu entrei em um cursinho antes de saber ao certo o que era o Enem, que foi a minha porta de entrada na Universidade dos meus sonhos e marcou o início de um dos melhores momentos da minha vida. Agradeço pelo amor, dedicação, exemplo e incentivo.

Maria das Dores Leite, minha amada vó Dorinha, fonte inesgotável de amor, meu anjo na terra, porto seguro e exemplo de pureza e bondade, palavra nenhuma seria suficiente para falar o que sinto por você e o quanto sou grata por tê-la em minha vida, meu amor por você vem desde que eu era um bebê e tenho certeza que existirá em mim enquanto eu viver. Obrigada por estar comigo em todas as situações, boas ou ruins, torcendo verdadeiramente por mim e pela minha felicidade, sempre me fazendo ter fé na vida. Obrigada por todas as suas orações, tenho certeza que elas são responsáveis por todas as bênçãos em minha vida e por toda a proteção. Você sempre está comigo, onde quer que eu vá e tem uma parte de você em tudo.

Agradeço também ao meu irmão, Ilson Lira de Sousa Filho, menino sonhador e de bom coração. Admiro o seu jeito de levar a vida e me inspiro em muitas de suas atitudes. Obrigada pela sua irmandade e amizade, sua vida, por si, já torna o caminho mais fácil de percorrer.

A José Cordeiro Junior, agradeço já sabendo que nenhuma palavra será suficiente para demonstrar a sua importância nessa caminhada. Agradeço pela

gentileza com que me acolheu desde o início, pelo tão forte laço construído desde o começo do curso, por tornar meus dias tão cheios de bom humor, fazendo com que as viagens diárias de duas horas parecessem curtas, pela parceria, por ter se tornado o meu melhor amigo e o meu porto seguro, pela ajuda incansável e genuína, pelo encorajamento e incentivo diários, por acreditar em mim nas inúmeras vezes em que eu não acreditei, por estar sempre comigo, fazendo com que eu soubesse que não estava só, por me fazer ver o lado bom das coisas e por sempre segurar a minha mão. Meu coração será eternamente grato a você.

Agradeço a todos os professores que contribuíram para a minha formação e me fizeram chegar até aqui, sem vocês, nada seria possível. À minha professora de redação, Mylena Queiroz, que tanto contribuiu para meu ingresso na Universidade dos meus sonhos, através de cada aula, orientação e correção, você me fez chegar mais perto do meu objetivo, até que eu o alcançasse, indo além e me auxiliando no início da minha escrita acadêmica, sendo uma verdadeira inspiração para mim. Ao meu eterno e especial professor de História, João Paulo Porto, por ser exemplo de amor pelo que faz e por todo o incentivo e apoio que me deu ao longo dos anos, mesmo após o término do ensino médio.

À professora Mônica Lúcia Cavalcanti, pela oportunidade de iniciação na pesquisa científica, que tanto agregou em minha vida. À minha querida professora Raïssa de Lima e Melo, por ter me apresentado o Direito Civil de forma tão cativante, de modo que se tornou o ramo do Direito em que me encontrei, sendo determinante em muitas das minhas escolhas e, ainda, pela experiência tão enriquecedora enquanto sua monitora, oportunidade que me fez pensar na carreira acadêmica como algo possível.

À marcante professora Aureci Gonzaga, pelo seu exemplo de vida, humildade e garra, pelos valores passados, por tanta dedicação à formação de todos os seus alunos, por incentivar os nossos estudos e por mostrar que era possível vencer através deles. Ao tão querido professor e diretor de curso Laplace Guedes, por tanto amor e dedicação entregues para criar o CCJ dos sonhos, fazendo com que fosse um espaço de acolhimento, repleto de oportunidades e afeto.

À professora Iasmim Barbosa, profissional dedicada e realmente disposta a ajudar os seus alunos, a quem devo a construção desse trabalho, tendo sido verdadeiramente fundamental para o desenvolvimento das minhas ideias, me ajudando a escrever sobre um tema que eu tanto sonhava e possibilitando que eu tivesse o meu primeiro contato com a base do Direito Notarial e Registral, o que tem um enorme significado para mim, sou muito grata pela oportunidade de tê-la como orientadora. À Lorena Duarte, profissional ímpar, pela dedicação na realização de seu trabalho e, em especial, pela tamanha ajuda que me deu para que eu conseguisse a aprovação do meu projeto de extensão, que trouxe mudanças significativas em minha vida, sem você, eu não teria conseguido.

À Defensoria Pública de Pernambuco, pela imensurável transformação que fez em diversos aspectos da minha vida, por ter me trazido tanto sentido, esperança, aprendizados e vivências que nunca se apagarão do meu coração. À Thamiris Vieira, por ter me ajudado a conquistar o meu sonho de estagiar na Defensoria Pública, mesmo quando mal me conhecia, pelos aprendizados que me proporcionou, pelo companheirismo, carinho e amizade desenvolvidos ao longo dos quase dois anos de estágio. À Dra. Ellen Veras, profissional competantíssima, hoje, promotora de justiça, por ter confiado em meu trabalho, me permitindo iniciar minha experiência na Defensoria Pública e me ensinando tanto.

À defensora pública Maria Cristina Nunes, profissional extremamente dedicada e competente, pessoa íntegra e humilde, pela amizade verdadeira, pelos inúmeros momentos de felicidade compartilhados, pelo exemplo de vida, apoio, cuidado, carinho e pelos inúmeros ensinamentos que foram além do conteúdo jurídico, por tornar a caminhada mais fácil de percorrer e por ser inspiração. À defensora Úrsula Jordão Faria, profissional tão dedicada e humana, pela confiança depositada e incentivo diário, por todas as oportunidades que me deu e por tudo o que me ensinou. Sua bondade, doçura, humildade e tamanha generosidade jamais serão esquecidas.

Ao defensor público Gladston Zanotto Junior, profissional comprometido, sempre pronto para servir, pela amizade, ensinamentos, oportunidades, incentivo, apoio e confiança, tão significativos para mim. Ao defensor público Caio César Campos, profissional tão competente, pela gentileza, confiança depositada, oportunidades dadas e ensinamentos compartilhados.

Com os meus chefes da Defensoria Pública, aprendi sobre humildade, dedicação aos estudos e à profissão e ganhei inspirações de vida e exemplos de verdadeiro serviço à sociedade, por isso, sou grata. Agradeço, ainda, a todos os integrantes do Fórum Dr. Naércio Cireno Gonçalves, que foi uma segunda casa por quase dois anos, pessoas de bom coração, que fizeram parte dos meus dias e tanto me acolheram e ensinaram.

À Samara Silva Alencar, amiga mais que especial, que me acompanha desde o começo do curso e esteve ao meu lado do início ao fim, que viveu comigo tantos momentos felizes e tornou os dias difíceis bem mais fáceis de enfrentar. Em diversos momentos já me perguntei o que seria de mim sem você ao meu lado. Obrigada pela parceria, companhia nas viagens diárias, por estar ali para me acalmar quando tudo parecia desesperador, pelas palavras de conforto, torcida e pela concretização conjunta do projeto de extensão que tanto mudou as nossas vidas. Você tornou esse caminho mais fácil de percorrer.

À Rayane Costa, amiga tão querida e especial, inspiração para mim, agradeço pela amizade e companheirismo ao longo desses anos, pelo apoio, incentivo e carinho, por sempre se fazer presente, fazendo com que eu sentisse que tinha alguém com quem contar e por tornar minha caminhada mais feliz, trazendo conforto ao coração.

À minha querida amiga dos tempos de escola, Alícia Melo, que sempre esteve ao meu lado, com quem sempre pude contar. À Marília Gonzaga, amiga que a monitoria me deu e que tornou esse sonho muito melhor de se viver, pela amizade, carinho e alegrias. A Heitor Figueirêdo, pela amizade, parceria e tamanho auxílio. À Quezia Braz e Gil Carlos, amigos queridos, pela amizade, carinho e torcida. A Alessandro de Bem Barros, pelo suporte essencial através de seu trabalho, que tanto me ajudou nos estudos. E a todos aqueles que sempre me acolheram na Paraíba, abrindo as portas de suas casas para mim.

À minha amada madrinha, Izabel Silva, por tanto amor e apoio. À minha tia Fátima Vasconcelos, pelo incentivo ao longo dos anos e à minha tia do coração, Adenilza Alves, pelo apoio e carinho. Aos motoristas Cloves Gleidson, Seu Bile, Jeyson Mathuir e Carlos André, por terem diariamente conduzido a mim e a tantos alunos, pelas estradas de Santa Cruz do Capibaribe a Campina Grande, com tanta segurança e responsabilidade, vocês me aproximaram do meu sonho. A Thalys Henrique e Ytallo Vieira, pela oportunidade de aprender com a realidade da advocacia.

À Universidade Estadual da Paraíba, em especial, ao Centro de Ciências Jurídicas, por ser o lugar que transformou tão profundamente a minha vida, me

mostrando tantos horizontes e me abrindo tantos caminhos inimagináveis, me fazendo conhecer pessoas que sempre levarei em meu coração, pelo convívio com tantos professores maravilhosos e alunos tão aplicados que tanto me inspiraram e me encorajaram pelos seus exemplos de vida e dedicação e, principalmente, por me permitir acreditar na possibilidade, no sonho, pois, parafraseando Milton Nascimento, é preciso ter sonho sempre.