

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE  
SÃO PAULO  
PUC-SP**

ODUWALDO JOSÉ HARMBACH

**Globalização: Efetividade dos Direitos Humanos e do Desenvolvimento pela Isenção de Tributos na Aquisição de Imóvel por Pessoa com deficiência**

MESTRADO EM DIREITO

São Paulo  
2020

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO  
PUC-SP**

**ODUWALDO JOSÉ HARMBACH**

**Globalização: Efetividade dos Direitos Humanos e do Desenvolvimento pela Isenção de Tributos na Aquisição de Imóvel por Pessoa com deficiência**

**MESTRADO EM DIREITO**

Dissertação apresentada a Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em Direito, sob orientação do Prof. Dr. Thiago Matsushita.

São Paulo  
2020

**BANCA EXAMINADORA**

---

---

---

A  
Deus.

Dedico esta obra aos meus pais (Oswaldo e Celeste  
Harmbach), por todo cuidado ao longo de toda  
minha criação, reconhecendo todo esforço,  
dedicação e sacrifício de suas vidas voltadas para  
a construção de nossa família.

## AGRADECIMENTOS

Este mestrado foi, sem dúvida, de muita dedicação, renúncia, abdicação, grande esforço e reflexão, com o resultado de um imenso aprendizado e uma grande motivação pela vida acadêmica. Gostaria de agradecer algumas pessoas, em especial, que foram indispensáveis e fundamentais para alcançar e tornar real este sonho. Difícil expressar somente com palavras toda essa importância da presença e participação que todos, sem exceção, tiveram e alguns ainda têm.

Agradeço a Deus, pela minha vida, por infinita graça; a Jesus Cristo, por dar todo o sentido e sempre se fazer presente na minha vida.

Aos meus irmãos Elizabeth Aparecida Harmbach Lourenço, Eliane Aparecida Harmbach, Oswaldo Hambach Junior, por todo sentido de família.

Ao João Pacheco Fernandes Neto, que, por vivenciar de sua amizade, resultou neste trabalho, agregando assim muitos valores a minha caminhada.

Aos amigos padres Vando Valentini, Gigio Valentini, Eugenio, Serafim, Marco, Cassio e Silvano, por uma amizade verdadeira e o valor que esse fato representou e representa em toda minha vida, quero crer que melhor palavra é a gratidão por tudo.

A Ana Carmen Vilella de Freitas, namorada e futura companheira, por estar sempre presente, compreendendo minhas ausências e privação de muitos momentos da minha companhia, mesmo assim, me dando total apoio e reconhecendo toda minha dedicação, me acolhendo nos momentos mais importantes.

Ao doutor Cezar Bazzani, um grande médico que se tornou grande amigo e foi e ainda é imprescindível em toda minha caminhada; também aqui as palavras de muito obrigado por tudo.

A Angélica Fernandes Gawendo, por todo profissionalismo, apoio, amizade, ajudando a superar os incontáveis obstáculos nesta caminhada, tendo assim minha gratidão.

Aos amigos Cid Marcus Braga Vasques e Thereza Cavalcanti Vasques, com amizade e agradecimento.

Ao professor doutor Eduardo Dias, que foi imprescindível nesta caminhada, por quem tenho total gratidão e reconhecimento que sem sua presença este mestrado não se tornaria possível.

Ao professor doutor Thiago Matsushita, por todo esse tempo de orientação, contando com seu apoio e ajuda sempre que possível. E tornando este trabalho possível.

A professora doutora Lucineia Rosa dos Santos, pelos seus ensinamentos, pela oportunidade de ser seu assistente, contando com seu apoio e amizade.

Ao professor doutor Alvaro de Azevedo Gonzaga, pelos ensinamentos e com amizade.

Ao professor doutor Motauri Ciocchetti de Souza, por participar do processo de grande aprendizado e com amizade.

Ao professor doutor Mairan Gonçalves Maia Junior, pelo grande aprendizado, confiança e amizade.

A Simeia, por toda ajuda e orientação na elaboração desta dissertação, meu grande obrigado.

Um obrigado especial aos demais professores do mestrado em Direitos Humanos da PUC-SP, dos quais os ensinamentos estão e estarão sempre presentes na minha vida.

Um grande e forte abraço aos colegas do mestrado e alguns que se tornaram amigos: Fernando, Natan, Barbara, Natércia, Nubia, Katarina, Flavio, Giuliano, muito obrigado, vocês fizeram a diferença.

A todos os funcionários e assistentes da PUC-SP, em especial, os da coordenação das pós-graduação em Direito, Rui e Rafael, por toda auxílio e orientação.

Como já escrito no início, difícil expressar com palavras esse tempo do mestrado, mesmo assim, ainda gostaria de agradecer aqueles que não estão mencionados aqui, mas, de uma forma ou outra, contribuíram e se fizeram presentes por tornar este sonho possível.

**MEU MUITO OBRIGADO SEMPRE!**

*Quem não luta pelos seus direitos não é digno deles.*  
Ruy Barbosa

## RESUMO

O objetivo da pesquisa realizada neste trabalho foi primeiramente de apresentar a importância da habitação ou moradia para dignidade humana, demonstrando o quanto ela é imprescindível para os seres humanos, trazendo à baila o impacto proporcional dos impostos diretos (ITBI e ITCMD) na aquisição de habitação por adquirentes de boa fé e o quanto a isenção desses impostos representa proporcionalmente na aquisição de moradia ou habitação pelos deficientes físicos. Desse modo, esta pesquisa expressou ainda o contexto da deficiência e o conceito de deficiência física, demonstrando as mudanças do critério médico para o social, por fim, demonstra a existência da legislação para isenção de IPI na aquisição de veículos, reconhecendo a fundamental importância da mobilidade. Mesmo assim optou por examinar e explorar o direito fundamental da habitação dentro do instrumento das diretrizes do direito ao desenvolvimento da ONU (Organização das Nações Unidas). *A priori*, esse assunto aparenta não estar inserido no tema do desenvolvimento e ainda se acredita em solução simples e de poucas repercussões ou consequências. Contudo, sob o prisma de uma observação mais acurada, suscita grande complexidade e onde se tem início à aplicação dos impostos é justamente quando se tem presente o tema do desenvolvimento. Nesta pesquisa, a primeira dificuldade constatada foi de adequar a segurança jurídica dentro das exigências do fenômeno da globalização, nesse sentido o papel fundamental que o tabelionato de notas exerce em relação à confiança dos adquirentes na forma do instrumento da escritura pública. Concluiu-se que o desejo de preservação do patrimônio deve prevalecer sobre o momento atual de maior velocidade dos negócios, também à segregação entre o adquirente de uma habitação ou moradia e o especulador que encontra nesse tipo de negócio uma oportunidade de lucro e ainda a separação das diversas formas de conceitos que estão ligados à propriedade imobiliária, na qual se destaca a notabilidade de uso exclusivamente residencial, que se liga totalmente ao conceito de habitação. No transcorrer desta pesquisa, a mesma não se furtou em demonstrar historicamente que no passado o ser humano foi tratado como coisa ou objeto. Também destacou a importância da guarda, preservação e conservação de documentos elaborados pelos notários que hoje são históricos e culturais, e ainda no que se diz respeito a evolução técnica na sua elaboração. Mesmo com advento da informática e o avanço da tecnologia, esta pesquisa constatou que os ritos e as formalidades legais permaneceram até os dias atuais com pequenas alterações. Esta pesquisa tem como inspiração a teoria construtivista lógico-semântica, que demonstra que direito é linguagem, e durante o andamento da presente pesquisa se constatou que para atuar na área jurídica é necessário conhecer a linguagem jurídica, tendo-se a necessidade de profissionais dessa área. A capacidade instrumental (linguagem) desses profissionais (juízes, advogados, etc.) possibilita a efetividade do Direito. Por fim cabe ainda destacar as leis nº 13.097 e nº 13.146 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) de 2015, que representam um avanço na desburocratização e inclusão, sendo este último com intuito de estabelecer a intersecção entre o próprio estatuto, os direitos humanos e o direito notarial.

**Palavras-chave:** Deficiência; Desenvolvimento; Direitos humanos; Direito notarial; Isenção.

## ABSTRACT

This research, under the human rights pretext, starts with the definition and concept of the human being, approaching also the concept of dignity, beyond a brief explanation of the Human Dignity Principle, has as ultimate objective, to explore the intricate question of housing, and its relationship with law. To achieve this, it was made necessary to comprehend the basis of property law, highlighting the social function of property, a necessary concept to this study, as also to understand and deepen this studies about the accomplishment of primordial right with the problems of tax law, specially the impact of direct taxes (ITBI and ITCMD). Likewise, notary law was analyzed in the acquisition of property, focusing in the registers and species of titles and documents necessary to the actualization of these rights, as also the question of human rights in extrajudicial services and notaries. As mean of deepening this study in the human rights, a fair fraction of this paper to analyze the declarations and dimensions of Human Rights, to highlighting to right to development. By doing this, we go into the historic Evolution and conceptualization, and obstacles in the modern and globalized world. These obstacles must be analyzed through tax law, by municipal and state laws for ITBI and ITMCD. Finally, to conclude this brief study, there will be an analysis of the costs necessary to the acquisition and formalization of housing, which come to be great impediments to the concretization of this primordial right. To effectively conclude this thematic, there will be the exploration and questions about the themes of globalization and globalism in the effectiveness of the right.

**Keywords:** Disability; Development; Human rights; Exemption; Notarial law.

## LISTA DE SIGLAS

CF –	Constituição Federal
CPF –	Cadastro de Pessoa Física
CPFMF –	Cadastro de Pessoa Física/Ministério da Fazenda
DF–	Distrito Federal
DUDH –	Declaração Universal dos Direitos Humanos
EPD–	Estatuto da Pessoa Deficiente
FGTS –	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE –	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU –	Imposto Predial e Territorial Urbano
IPI –	Imposto sobre produtos Industrializados
Irib –	Instituto dos Registrados Imobiliários do Brasil
ITBI –	Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel
ITCMD –	Imposto sobre Transmissão de Causa Mortes e Doação
LICC –	Lei de Introdução ao Código Civil
LINDB –	Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro
ONU –	Organização das Nações Unidas
PcD –	Pessoa com Deficiência
PIB –	Produto Interno Bruto
Pidesc –	Pacto Internacional Sobre o Direito Econômico Social e Cultural
RG –	Registro Geral

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>14</b>
<b>2. CONCEITO DE PESSOA E DIGNIDADE .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1. Dignidade.....</b>	<b>22</b>
<b>2.2. Constituição Federal e dignidade da pessoa humana.....</b>	<b>23</b>
<b>3. CONTEXTO DA DEFICIÊNCIA FÍSICA.....</b>	<b>26</b>
<b>3.1. Desenvolvimento .....</b>	<b>26</b>
<b>3.2. Termo deficiência.....</b>	<b>28</b>
<b>3.3. Artigos sobre deficiência na Constituição Federal .....</b>	<b>29</b>
<b>3.4. Convenção para pessoa com deficiência .....</b>	<b>33</b>
<b>3.5. Cotas.....</b>	<b>34</b>
<b>4. AS BASES DO CONSTRUTIVISMO LÓGICO-SEMÂNTICO E AS BASES DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DIREITO TRIBUTÁRIO .....</b>	<b>36</b>
<b>4.1. Linguagem e Direito .....</b>	<b>36</b>
<b>4.2. Direito de propriedade .....</b>	<b>40</b>
4.2.1. A função social da propriedade .....	41
4.2.2. A função social da propriedade e o fato deficiência.....	43
<b>4.3. Direito tributário.....</b>	<b>43</b>
4.3.1. Tributo .....	44
4.3.2. Características do direito tributário .....	45
4.3.3. Competência tributária .....	47
4.3.4. Capacidade tributária.....	47
<b>4.4. Impostos ITCMD e ITBI.....</b>	<b>48</b>
4.4.1. ITBI .....	48
4.4.2. ITCMD .....	49
<b>5. DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL.....</b>	<b>51</b>
<b>5.1. Princípios notariais .....</b>	<b>54</b>
<b>5.2. Serventias extrajudiciais .....</b>	<b>55</b>
5.2.1. Tabelionato de notas.....	56
<b>5.3. Fé pública.....</b>	<b>57</b>
<b>5.4. Serviços dos tabelionatos da transmissão de moradia ou habitação.....</b>	<b>58</b>

5.4.1.	Escrituras .....	58
5.4.1.1.	<i>Títulos ligados a dignidade da pessoa humana</i> .....	59
5.4.1.2.	<i>Escritura de venda e compra</i> .....	59
5.4.1.3.	<i>Escrituras de doação</i> .....	60
5.4.1.4.	<i>Testamento</i> .....	61
<b>5.5.</b>	<b>Função social no tabelião de notas hoje</b> .....	<b>61</b>
<b>5.6.</b>	<b>Pessoa com deficiência no tabelião de notas hoje</b> .....	<b>62</b>
<b>5.7.</b>	<b>Responsabilidade tributária do notário</b> .....	<b>63</b>
<b>5.8.</b>	<b>Linguagem e direito notarial</b> .....	<b>64</b>
5.8.1.	Documento notarial: as escrituras manuscritas de testamento e do escravo .....	65
<b>6.</b>	<b>DIREITOS HUMANOS</b> .....	<b>67</b>
<b>6.1.</b>	<b>Instrumentos importantes dos direitos humanos</b> .....	<b>68</b>
6.1.1.	Declaração Universal dos Direitos Humanos .....	69
6.1.2.	Pacto Internacional sobre o Direito Econômico Social e Cultural (Pidesc).....	72
6.1.3.	Pacto de São Jose da Costa Rica .....	73
<b>6.2.</b>	<b>Dimensão dos direitos humanos</b> .....	<b>74</b>
6.2.1.	Perspectiva de mudança na nomenclatura de gerações para dimensões de direitos humanos.....	75
<b>6.3.</b>	<b>Direito ao desenvolvimento</b> .....	<b>76</b>
6.3.1.	Saneamento básico e desenvolvimento .....	79
<b>6.4.</b>	<b>Direitos humanos, <i>Estatuto da Pessoa com Deficiência</i> e repercussões no direito notarial</b> .....	<b>80</b>
6.4.1.	Algumas repercussões do estatuto na legislação .....	81
6.4.2.	Teoria das incapacidades .....	82
6.4.3.	Repercussões do Estatuto no direito notarial e nos tabelionatos .....	82
<b>7.</b>	<b>HABITAÇÃO</b> .....	<b>84</b>
<b>7.1.</b>	<b>Adversidades</b> .....	<b>84</b>
<b>7.2.</b>	<b>Evolução e moradia</b> .....	<b>86</b>
<b>7.3.</b>	<b>Definições</b> .....	<b>87</b>
<b>7.4.</b>	<b>Direito de moradia e direitos humanos</b> .....	<b>90</b>
7.4.1.	Experiência da dignidade pela conquista de habitação .....	91
<b>8.</b>	<b>LEGISLAÇÕES ESTADUAIS E MUNICIPAIS EM RELAÇÃO AO ITCMD E ITBI</b> .....	<b>93</b>
<b>8.1.</b>	<b>Considerações iniciais</b> .....	<b>93</b>
<b>8.2.</b>	<b>Com consulta dos estados (ITCMD)</b> .....	<b>94</b>
<b>8.3.</b>	<b>Com consulta dos municípios (ITBI)</b> .....	<b>96</b>

8.4. Resultados.....	97
<b>9. CUSTOS NA FORMALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO OU MORADIA E O CONCEITO DE ISENÇÃO TRIBUTÁRIA .....</b>	<b>99</b>
9.1. Conceito de isenção tributária .....	99
9.1.1. Posições na doutrina em relação ao conceito de isenção.....	101
9.2. Constituição Federal e Código Tributário Nacional .....	102
9.3. Isenção no regramento jurídico vigente.....	103
9.4. Percentuais gastos com ITBI e ITCMD na aquisição de moradia .....	104
<b>10. FENÔMENO DA GLOBALIZAÇÃO E O ANDAMENTO DESTA PESQUISA.....</b>	<b>107</b>
10.1. Diferença entre globalização e globalismo.....	107
10.2. Globalização: crescimento e desenvolvimento (impostos e saneamento básico).....	109
10.3. Isenções ITBI e ITCMD.....	110
10.4. Defesa da isenção de impostos diretos na aquisição de moradia ou habitação por pessoa com deficiência.....	112
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>115</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>118</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Primordialmente esta pesquisa se encontra na perspectiva dos direitos humanos, observando a realidade fática que o mundo está vivenciando, constatando o paradoxo existente em muitas áreas sua evolução, seguramente uma das causas ocorre por conta do fenômeno da globalização.

Os direitos humanos, no momento presente, sofrem violações contínuas, por outro lado cogita-se com muita frequência que vem ocorrendo uma maior conscientização dos agentes sociais ou cidadãos por seus direitos. Esta pesquisa busca demonstrar a importância da conquista da habitação ou moradia (lar), e o significado deste fato para dignidade da pessoa humana.

É bom salientar que os direitos humanos e habitação ou moradia, tem uma grande ligação, inclusive, estando presente na própria Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH).

Portanto este trabalho tem dois objetivos específicos: o primeiro, demonstrar a forte ligação da habitação com a dignidade da pessoa humana e o segundo, em razão deste primeiro, realizar uma pesquisa inédita até o momento a fim de defender a isenção de impostos diretos na aquisição de habitação ou moradia por pessoas com deficiência, destacando que essa isenção, caminha no sentido de promover a efetividade dos direitos humanos.

Tendo ainda como objetivos gerais, o intento e a meta de demonstrar a importância da função preventiva da atividade notarial e como se tem ou se dá aquisição ou transmissão da moradia ou habitação, por meio da escritura pública.

Retomando argumentação sobre habitação, esta pesquisa declina de incluir ou abordar outras formas de aquisição de moradia ou habitação que não seja por escritura pública. Essas outras modalidades que são dispensáveis do instrumento público, entre eles o instrumento particular como a própria denominação, é uma relação entre as partes e não tem consubstanciado o que se tem no documento público que é a presunção de veracidade atribuída no instrumento pela fé pública.

A referência de um imóvel, não se tem somente o aspecto de habitação ou moradia, e também o econômico, como um ativo de segurança se deve a muitos fatores: um dos mais marcantes foi a época inflacionária galopante vivenciada pelo Brasil nos anos 1970 e 1980.

Esse evento reverbera até os dias atuais – salvo melhor juízo, uma vez que não foi objeto de pesquisa desta dissertação – raro encontrar quem opta por alienar o imóvel (habitação ou moradia) para aplicar no mercado financeiro ou de risco, diferentemente do que ocorre com os especuladores ou investidores, notadamente os mais beneficiados pelo fenômeno da globalização.

E preciso pontuar que existe uma ligação da propriedade imobiliária e o fenômeno da globalização, pois um imóvel, entre muitos de seus atributos, certamente tem um valor econômico-financeiro hoje no mercado que é muito dinâmico e volátil. A globalização não acontece somente no campo econômico, mas também tem reflexos no Direito.

Nos dias atuais, há investidores internacionais que buscam oportunidades na aquisição de imóveis por aqui e em outros lugares do mundo na tentativa de buscar agilidade, rapidez e lucro. Quando se aborda a globalização e se tem o Brasil enquanto nação, esses tipos de investidores ou especuladores somente têm sentido se contribuir para o desenvolvimento e não para a especulação ou exploração.

Resgatando ainda os conceitos de habitação ou moradia, estes não se constroem isolados, eles acontecem no meio social. Possibilitar ao cidadão acesso a uma habitação ou moradia pode ter vários significados, sendo o principal deles o que essa aquisição pode representar um cabedal comum de desenvolvimento para toda essa sociedade e não somente uma conquista individual do cidadão.

Contemporaneamente, essa aquisição do ponto de vista individual e pessoal pode representar um êxito ou triunfo, quando se muda para enfoque do fenômeno da globalização cabe salientar ou evidenciar que habitação tem o atributo de propriedade e assim pode ser objeto da lógica do lucro ou do globalismo.

O que esta pesquisa se propõe não está nesta ótica (lógica do lucro), tão pouco questões econômico-financeiras e sim nos conceitos de habitação ou moradia dentro da sociedade e do conjunto dos direitos humanos, reconhecendo que o sistema capitalista e fenômeno da globalização estão presentes conjuntamente no mesmo momento.

A conquista de uma habitação digna representa um grande passo para reduzir as desigualdades de uma sociedade, uma vez que com aquisição de uma moradia o cidadão pode equacionar uma série de necessidades.

Em vista do que foi colocado acima, somente com o progresso social e o desenvolvimento se dá o caminho para o cidadão ter acesso a condições melhores para obtenção de direitos e por consequência de uma vida melhor.

Movendo-se e ampliando o enfoque social e acrescentando ou agregando os fundamentos do direito, no passado e agora, o Direito vem proporcionando o progresso e conquista em diversas áreas. Nota-se que o direito é imprescindível para a vida em sociedade.

Portanto na hora da instrumentalização do direito no Brasil, para aquisição de uma habitação ou moradia, existe uma série de normatizações e formalidades que precisam ser atendidas para poder se efetivar a transmissão da propriedade para seu adquirente.

Aqui cabe destacar que propriedade é um direito sobre determinada coisa ou objeto, podendo ser móvel ou imóvel.

De uma maneira coloquial ou em linguagem popular o conceito de propriedade é automaticamente ligado a uma propriedade imobiliária, exemplificando para um melhor entendimento, o cidadão narra que uma determinada chácara é sua propriedade rural, ele poderia apresentar ou descrever que é seu sítio ou fazenda, entre outros. Mas por uma questão cultural, usa-se a palavra propriedade que é um sinônimo ou se refere a casa, apartamento, etc.

Esta pesquisa acredita que os conceitos de propriedade, habitação, moradia, lar, etc., são importantes e, portanto, são desenvolvidos nesta pesquisa, atrelados a importância da habitação para o ser humano.

Dentro desse conjunto social acima mencionado e também das diretrizes do direito. Esta pesquisa vem delimitar ainda mais o seu campo de análise, destacando-se os cidadãos que são pessoas com deficiência.

Pessoas com deficiência vivem no meio social tal como qualquer outra pessoa ou grupo, assim, o fato de ser ou por algum acidente ou circunstância, se tornar deficiente tem grandes consequências na vida.

Hoje habitualmente quando se aborda o conceito deficiência, principalmente quando se relaciona com as cidades, de imediato, se tem uma forte ligação com a mobilidade. Nesse sentido, existe isenção de IPI (Imposto sobre Produto Industrializado) para pessoa com deficiência adquirente de veículo automotor.

Esta pesquisa reconhece a importância da mobilidade nas cidades. Mesmo assim, optou por buscar e investigar a importância da habitação para os cidadãos, especificamente, cidadãos que são pessoas com deficiência.

Diante da constatação da importância da habitação, esta pesquisa parte da hipótese de que não se tem ou não se encontra nas legislações estaduais e municipais das capitais dos estados qualquer isenção ligada ao conceito deficiência. Em outras palavras, quando a pessoa com deficiência é adquirente de habitação ou moradia, diferentemente, do que ocorre com a mobilidade em relação a isenção de IPI acima mencionada, não se tem qualquer isenção nos

impostos diretos incidentes sobre esta aquisição. Assim, destaca-se a seguinte questão: Qual a razão para não se estender esta isenção para aquisição de habitação pelo critério da deficiência?

Com o propósito de defender a isenção de impostos diretos para os cidadãos adquirentes de moradias que são pessoas com deficiência, esta pesquisa acredita ser necessário percorrer o seguinte caminho.

Em primeiro lugar, esta pesquisa versa sobre o conceito de pessoa que difere de ser humano, observando o conceito de dignidade. E ainda a relação desses conceitos com a aquisição de habitação ou moradia, analisando mais fortemente, como já mencionado acima, o impacto dos impostos que são devidos nesse tipo de transação.

Esta dissertação pretende demonstrar toda importância que se tem na aquisição da habitação para dignidade humana e se empenha em demonstrar o quanto pode ser significativo essa isenção de impostos no momento da aquisição da moradia por pessoa com deficiência, que pode ser trazida por uma efetivação dos direitos humanos. Além disso, busca mostrar toda a importância da prevenção da atividade notarial e, dentro deste, todo procedimento secular da lavratura da escritura pública, no que se refere à segurança jurídica, em contraposição às pressões por rapidez das transações comerciais (globalização) que a propriedade está inserida.

Esta pesquisa, por questões de tempo e operacionalidade, não incluiu os serviços notariais como meio de prova, notadamente a ata notarial. Mas fez um recorte metodológico optando por trabalhar a questão do direito notarial como uma atividade preventiva e que busca a segurança jurídica dos seus instrumentos, totalmente relacionada ao tema desta pesquisa e a globalização.

Este trabalho está dividido em 12 partes e se apresenta da seguinte forma: (i) esta introdução; (ii) conceito de pessoa e dignidade; (iii) o contexto da deficiência física, pessoa com deficiência e legislação; (iv) as bases da teoria do construtivismo lógico-semântico, direito de propriedade e direito tributário; (v) direito notarial, (vi) direitos humanos e o direito ao desenvolvimento em contraposição ao crescimento e globalismo; (vii) os diferentes conceitos de habitação, moradia e domicílio, este último totalmente ligado a nossa legislação; (viii) pesquisa das legislações estaduais e municipais dos 26 estados e distrito federal sob o critério de isenções para ITBI e ITCMD por adquirentes deficientes físicos; (ix) custos na aquisição da propriedade imobiliária e o conceito de isenção; (x) fenômeno da globalização e o andamento desta pesquisa e os critérios para se defender a isenção; (xi) a conclusão do tema abordado.

Dentre as escolhas deste tema, é importante destacar o fato de que pessoas com deficiência, na hora de adquirir sua habitação, enfrentam as mesmas dificuldades de um cidadão comum. Contudo, pela sua condição, essas dificuldades aumentam, tornando-se mais agudas.

Cabe ainda destacar que esta pesquisa é original e inédita uma vez que até o momento, não se conhece nada que foi pesquisado nesta direção de isenção de ITBI ou ITCMD, para adquirentes que são pessoas com deficiência.

Cabe aqui pontuar que, acrescentando ao fato mencionado acima, o direito notarial é um direito muito presente e expressivo na sociedade brasileira, sendo um ramo cujo direito é instrumentalizado. no qual o tabelionato de notas está totalmente inserido.

E por fim, o quanto essa isenção dos impostos em relação à aquisição de habitação, pode ser traduzida na efetividade dos direitos humanos.

O método utilizado, de pesquisa é o exploratório (levantando informações e delimitando a área de trabalho) e também o da pesquisa explicativa, registrando, analisando e buscando identificar suas causas. Tudo concomitantemente com o método indutivo, ou seja, partindo de fatos que se repetem em um caso particular, para uma generalização.

E, por fim, ainda uma pesquisa junto a legislações estaduais (ITCMD) dos 26 estados da união, e suas respectivas capitais, com as legislações municipais (ITBI) das 26 capitais brasileiras e o Distrito Federal, demonstrando a existência ou não de isenção para pessoas com deficiência quando da aquisição de sua habitação ou moradia.

Os tópicos ou capítulos abaixo mencionados pretendem proporcionar uma ligação e o trajeto percorrido, estabelecendo e expondo uma sequência a lógica partindo da hipótese até chegar à exposição de sua comprovação ou não na conclusão. Esta pesquisa tem como inspiração o método das bases da teoria do construtivismo lógico-semântico, que foi adotado por Paulo de Barros Carvalho (2015), notadamente no livro *Direito Tributário: linguagem e método*, desenvolvido a partir da filosofia da linguagem e da obra de Lourival Vilanova.

## 2. CONCEITO DE PESSOA E DIGNIDADE

O conceito de pessoa é de fundamental importância em relação a temática desta pesquisa. Contudo, cabe pontuar que os conceitos de pessoa e de ser humano são diferentes: ser humano é um conceito mais ligado à espécie (*homo sapiens*) e pessoa ao fato de ter personalidade jurídica. Para os antigos, pessoa estava ligada como parte do Cosmos.

Os escravos não eram pessoas, não tem qualquer personalidade jurídica. A teoria tradicional não nega que pessoa e homem são dois conceitos distintos, se bem que pense também poder afirmar que, segundo o Direito moderno, diferentemente do que sucedia com o direito antigo, todos os homens são pessoas ou tem personalidade jurídica. (KELSEN, 2009, p. 192)

Pessoa natural ou física é o ser humano que tem capacidade para direitos e obrigações, pessoa natural é o ser humano nascido com vida. Aqui cabe pontuar que a natureza humana é o centro ou a base da pessoa natural, feita para se viver em sociedade e, por sua vez, essa sociedade precisa ser considerada civilizada quando reconhece os direitos do homem.

O moderno estruturalismo, por exemplo, o que pretende é mostrar a enorme influência dessas condições exteriores, estruturais, sobre a natureza de cada ser humano de per si e principalmente sobre as estruturas sociais, dentro das quais se move, e fora das quais não se pode mover plenamente, a natureza humana, já que essa foi feita para viver em sociedade como o peixe para nadar ou o pássaro para voar. Ora, o que acontece é que essas estruturas da multiplicidade e da variedade, que constituem, sem dúvida, um dos maiores tesouros da vida, também atuam de modo nocivo. Ou pelo menos de modo perturbador da natureza unitária e substancial do ser humano. E com isso podem afetar fortemente e mesmo mortalmente, os seus direitos. Quando este artigo veda que “raça, cor, sexo, língua, religião, opinião política ou de outra natureza, origem nacional ou social, riqueza, nascimento ou outra qualquer condição possam alterar o princípio inviolável dos direitos que pertencem à própria natureza humana, faz uma distinção social e inclusive filosófica extremamente verdadeira. Uma coisa é o homem em si, e outra cada homem em sua singularidade é que o homem goza de direitos individuais e não como criatura particular, inserida existencialmente em uma ou mais dessas categorias do ser humano particular de homem, condicionado por esses caracteres de raça, cor, sexo, etc. Nessa distinção entre o homem incondicionado e o homem condicionado, e nessa afirmativa de que os direitos do homem são anteriores a qualquer daqueles seus condicionamentos está uma filosofia absolutamente certa. E que representa a maior das garantias dos direitos humanos em uma sociedade realmente civilizada. Uma sociedade é civilizada na medida em que reconhece explicitamente e consigna em sua legislação essa distinção fundamental entre o homem em si como tal e sua inserção na sociedade, de acordo com a raça, o sexo, as suas opiniões políticas, etc. Em suma direitos do homem não são concedidos pela sociedade ou pelos Estados, mas devem ser reconhecidos por eles, pois antecedem à existência de cada ser humano, condicionado por sua idade, por sua cultura, pela cor de sua pele, pela sua instrução, etc. Este artigo, portanto é uma projeção da dignidade e da liberdade de cada ser humano contra os perigos do arbítrio e contra os desencadeamentos das paixões humanas, que hipertrofiaram aqueles conceitos condicionantes de raça, sexo,

religião, opinião política etc., e criam os privilégios sociais ilegítimos de uma legislação racista, masculinista, sectária e assim por diante. Essa a importância desse segundo artigo da Declaração. (LIMA, 1974, p. 26)

Retomando, toda pessoa é capaz de direito na ordem civil, estando ligado ou conectado ao conceito de personalidade. Esclarece Maritan (1967, p. 13), “Cada um de nós é portador de um grande mistério que é a personalidade humana”. Personalidade são os padrões únicos de uma pessoa referente ao pensar, sentir e agir, para o universo do direito personalidade tem outro sentido, que está sendo exposto abaixo.

Por merecer tal sacrifício, qual é pois o valor implícito na personalidade do homem? Que desejamos com precisão designar quando falamos na pessoa humana! Ao afirmar que um homem é uma pessoa, queremos significar que Ele não é somente uma porção de matéria, um elemento individual na natureza, como um átomo, um galho de chá, uma mosca ou um elefante são elementos individuais na natureza. Onde está a liberdade, onde a dignidade onde os direitos de um pedaço individual de matéria! Não se compreende que uma mosca ou um elefante deem sua vida pela liberdade, a dignidade ou direitos da mosca ou do elefante. O homem é um animal e um indivíduo, porém diferentemente dos outros. O homem é um indivíduo que se sustenta e se conduz pela inteligência e pela vontade; não existe apenas de maneira física, há nele uma existência mais rica e mais elevada que o faz superexistir espiritualmente em conhecimento e amor. É assim de algum modo um todo, e não somente uma parte, é em si mesmo um universo, um microcosmo, na qual o grande universo pode ser contido por inteiro graças ao conhecimento, e que pelo amor pode dar a seres que são como outras encarnações de si próprio. É impossível encontrar equivalente dessa relação por todo o universo físico. O que quer dizer, em termos filosóficos que na carne e ossos do homem há uma alma que é um espírito e que vale mais do que todo o universo material. A pessoa humana, por mais dependente que seja dos menores acidentes da matéria, existe em virtude da própria existência de sua alma, que domina o tempo e a morte. É o espírito que é a raiz da personalidade. Na noção de personalidade está encerrada assim a de totalidade e de independência; por mais indigente e esmagada que seja, uma pessoa é como tal um todo, e como pessoa ela subsiste de maneira independente. Asseverar que o homem é uma pessoa quer dizer que no fundo de seu ser ele é um todo mais do que uma parte, e mais independente que servo. É esse mistério de nossa natureza que o pensamento religioso designa afirmando que a pessoa humana é a imagem de Deus. O valor da pessoa sua liberdade, seus direitos, pertencem a ordem das coisas naturalmente sagradas, marcadas pela sinete do Pai do seres, e que têm nele o termo de seu movimento. A pessoa tem uma dignidade absoluta porquanto está em uma relação direta com o absoluto, no qual somente ela pode encontrar sua plena realização; sua pátria espiritual é todo o universo dos bens que tem um valor absoluto, que refletem de algum modo um absoluto, que refletem de algum modo um Absoluto superior ao mundo e que atraídos por ele. (MARITAN, 1967, p. 16)

Personalidade é aptidão genérica de ter direitos e contrair obrigações, tal qual mencionado no artigo 1º do Código Civil Brasileiro, ensina Pereira (2015, p. 181) “Hoje o direito reconhece os atributos da personalidade com um sentido de universalidade, e o Código Civil o exprime, afirmando que toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil (art. 1º)”.

Ainda expondo o conceito de personalidade, é bom destacar que a pessoa jurídica é detentora de personalidade jurídica. Em outras palavras, ela tem a capacidade jurídica para relações patrimoniais.

Parece fora de dúvida que o Estado é uma pessoa, já que, em caso contrário não se poderia compreender a existência dos “atos estatais”. As dúvidas surgem no entanto, na hora de delimitar o alcance desta afirmação. Pode-se entender, em primeiro lugar, que o ordenamento jurídico cria uma pessoa chamada Estado que, por meio de seus órgãos, atua realizando atos estatais. Seguindo essa ideia, o Estado seria tão somente uma parte do ordenamento jurídico total, sendo este composto por um conjunto de pessoas, entre as quais figuraria o Estado, junto a todas as demais. Existiria a pessoa-Estado junto a outras pessoas, cujo conjunto constituiria a plenitude do elemento subjetivo do ordenamento jurídico total e, portanto, na renúncia a entender as relações e os conflitos internacionais como relações e conflitos entre as totalidades jurídicas respectivas. Assim se chegara à conclusão de que a declaração de guerra por parte de um Estado não comprometeria senão seus órgãos, e que o dever de lutar contra o Estado inimigo se traduzia em uma luta entre os titulares dos órgãos que configuram os respectivos Estados, mas não no dever dos cidadãos e eles pertencentes. Mas não apenas se levantaria esta grave dificuldade no marco das relações externas, mas também, e com mais agudeza ainda, nas internas. Por que se vincularia a sentença do juiz ou da lei do Congresso ao simples cidadão, se os primeiros são meros órgãos de uma pessoa distinta dele? Quem não é sócio de uma Sociedade Anônima não está vinculado aos acordos da assembleia geral dos acionista nem às ações do conselho de administração em sua atividade delegada. Apenas porque o sócio é parte da pessoa jurídica que é a Sociedade Anônima, estão lhe vinculada tais decisões ou atuações. E, de igual forma, apenas porque o cidadão é parte integrante da unidade total que é o Estado estão lhe vinculadas as decisões de seus órgãos. Por esta via argumentativa se chega evidentemente à conclusão da necessidade de personificar o ordenamento jurídico total e, em consequência, de ter que aceitar que tal pessoa jurídica não é outra senão o Estado. (ROBLES, 2011, p. 57)

Não se podendo tratar coisas como pessoas, afinal coisas não têm personalidade. Assustador essa constatação, já que escravos não eram considerados pessoas e sim coisas, tal qual ocorre com os animais. No âmbito civil, eles eram considerados coisas ou objetos, não titulares de direitos e deveres.

Exemplo dessa total contradição e absurdo pode ser demonstrado por meio da certidão manuscrita e na certidão impressa de compra e venda de um ser humano por outro (Anexos B e C), onde ser “escravo” não era considerado pessoa e sim coisa.

Nos dias hodiernos se tem algumas teorias, a primeira delas a teoria natalista, a partir do nascimento com vida, é que se adquire personalidade, ou seja, o natimorto não tem personalidade, de acordo com o legislador em relação ao código Civil de 2002. Por essa teoria, os nascituros têm expectativa de direito.

Atualmente essa teoria vem sendo superada pela teoria concepcionista. Na maioria das decisões, acórdãos, essa teoria é justamente o oposto da natalista, cujo nascituro já tem

personalidade, não sendo necessário seu nascimento para se concretizar a seu direito à personalidade.

Sendo assim, as teorias acima mencionadas asseveram que a personalidade acontece em sociedade, daí a importância de trazer o conceito de cidadão. Este, apesar de difícil de ser pensado, é um conceito que, entre outras interpretações, se aproxima daquele que tem seus direitos e cumpre seus deveres, tem sua conexão pela via legal entre o indivíduo e seu país, gozando de seus direitos civis e políticos.

Assim a sociedade forma-se como algo exigido pela natureza, e (dado que esta natureza é a natureza humana) como uma obra efetuada por um trabalho da razão e da vontade e livremente consentida. O homem é um animal político, quer dizer, a pessoa humana exige a vida política, a vida em sociedade, e não somente quanto à sociedade familiar, mas também quanto à sociedade civil. E a cidade, tanto quanto mereça este nome, é uma sociedade de pessoas humanas. Isso quer dizer que ela é um todo. E é um todo de liberdade, porquanto a pessoa como tal implica domínio de si independência absoluta, o que é peculiar a Deus). A sociedade é um todo cujas partes são em si mesmas outros todos, e é um organismo feito de liberdades, não de simples células vegetativas. Visa um bem que lhe é próprio e também uma obra, distintos do bem e da obra dos indivíduos que a compõem. Bem e obra dos indivíduos que a compõem. Bem e obras estes, porém são e devem ser por essência humana, e por conseguinte pervertem-se caso não contribuam para o desenvolvimento e o aperfeiçoamento das pessoas humanas. (MARITAN, 1967, p. 19)

Ser cidadão significa que a pessoa passou a ter direitos e deveres. Dessa forma, pessoa e cidadão são seres humanos com direitos. Tal qual já mencionado acima, o conceito de cidadania fica facilmente observado nas cidades.

Na temática desta pesquisa, estão ligados os conceitos de pessoa, personalidade, cidadão. No próximo item, aborda-se o conceito de dignidade que é imprescindível para um trabalho dentro de procura ou investigação dentro do núcleo ou área de direitos humanos.

## **2.1. Dignidade**

A dignidade da pessoa humana abrange uma diversidade de valores existentes na sociedade. Trata-se de um conceito adequável à realidade e à modernização da sociedade, devendo estar em conluio com a evolução e as tendências modernas das necessidades do ser humano. Ensina Ramos (2018, p. 78) “A raiz da palavra ‘dignidade’ vem de dignas que ressalta aquilo que possui honra ou importância”.

Dignidade é um valor ou atributo ou ainda qualidade inata da pessoa. No começo da vida em sociedade, valores como nobreza, honra já estavam presentes e eram respeitados por

todos. Em outras palavras, a dignidade é aquilo que o ser humano tem de maior valor, é aquele atributo visceral à sua condição ou qualidade humana, é um valor que toda pessoa tem pelo simples fato de ser humano.

Segundo Ramos (2018, p. 78), “Consiste em atributo que todo indivíduo possui, inerente à sua condição humana, não importando qualquer outra condição referente à nacionalidade, opção política, orientação sexual, credo, etc.”.

Pretendendo estabelecer uma conexão entre os diversos conceitos e buscando uma organização mais adequada e também uma melhor explicação expositiva da presente pesquisa, os conceitos de princípios, regras e valor estão alocados no quarto capítulo “Direito”, precisamente nos itens “4.4” e “4.4.1”.

## **2.2. Constituição Federal e dignidade da pessoa humana**

Tal qual mencionado acima, a dignidade da pessoa humana é um atributo que cada pessoa tem direito a respeito e consideração, tanto nas relações entre os próprios seres humanos, quer nas relações sociais, quer nas relações do Estado com a própria pessoa.

É o que dispõe o art. 1º, III da Constituição Federal:

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

III – a dignidade da pessoa humana. (BRASIL, 1988)

Na Constituição da República, se tem diversos destaques em relação à dignidade da pessoa humana, principalmente no artigo 5º:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: incisos I (igualdade entre homens e mulheres), II (ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei) III (ninguém será submetido a tortura) IV (livre a manifestação do pensamento) VI (Inviolabilidade da liberdade de consciência e de crença), VI (inviolabilidade da liberdade de consciência e de crença, VIII (ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política...), X (são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas), XI, (a casa é asilo inviolável do indivíduo) XII (inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações), XLIX (é assegurado aos presos o respeito a integridade física e moral). (BRASIL, 1988)

É um conceito que também caminha junto com a evolução da sociedade como, por exemplo, a realidade social da dignidade hoje é muito diferente da de séculos passados, como a escravidão, que não só existia, mas era plenamente aceita pela sociedade.

Apenas com a efetivação dos direitos sociais, com vistas a concretização da justiça social, será possível realizar-se definitivamente o ideal da liberdade. Vê-se, portanto, que a liberdade e a igualdade estão absolutamente interligadas. De nada estes preceitos valem, no entanto, se não for assegurado, também, que a humanidade tenha continuidade enquanto conjunto. (BALERA 2008, p. 8)

Pelo que foi exposto até o momento os conceitos de dignidade, igualdade e liberdade estão interligados e por sua vez, sofrem interferência diretamente do processo de evolução social, são conceitos que podem ser interpretados singularmente, mas da mesma forma ou igualmente podem e devem ser interpretados pelo acontecimento social.

Ensina Nunes (2010, p. 59), “É ela, a dignidade, o primeiro fundamento de todo o sistema constitucional posto e o último arcabouço da guarida dos direitos individuais”. A dignidade da pessoa humana tem um aspecto multidimensional:

A constituição de 1988 estabelece que um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito é a “dignidade da pessoa humana” (art. 1º, III). Além disso, o texto constitucional brasileiro afirma que toda a ação econômica tem como finalidade assegurar a todos uma existência digna (art. 170). Por sua vez, no art. 236, § 7º, ficou determinado que o planejamento familiar é livre decisão do casal fundado no princípio da dignidade da pessoa humana. Já o art. 227 determina que cabe à família, à sociedade, e ao Estado assegurar a dignidade à criança, ao adolescente e ao jovem. No art. 230, a Constituição de 1988 prevê que a família, a sociedade e o Estado têm o dever de amparar as pessoas idosas, defendendo sua dignidade e bem-estar. No plano internacional, a Declaração Universal dos Direitos Humanos estabelece, já no seu preâmbulo, a necessidade de proteção da dignidade humana por meio da proclamação dos direitos elencados naquele diploma, estabelecendo, em seu art. 1º, que “todos os seres humanos nascem livres e iguais, em dignidade e direitos”. Os dois Pactos Internacionais (sobre direitos civis e políticos e sobre direitos sociais, econômicos e culturais) da Organização das Nações Unidas têm idêntico reconhecimento, no preâmbulo, da “dignidade inerente a todos os membros da família humana”. A convenção Americana de Direitos Humanos exige o respeito devido à dignidade inerente ao ser humano” (art. 5º). Já convenção Europeia de Direitos Humanos, em que pese não possuir tal menção à dignidade humana, foi já interpretada pela Corte Europeia de Direitos Humanos no sentido de que a “dignidade e a liberdade do homem são essência da própria Convenção. No plano comunitária europeu, a situação não é diferente, simbolicamente, à dignidade humana está prevista no art. 1º da Carta de direitos Fundamentais da União Europeia de 2000 (atualizado em 2007), que determina que a dignidade do ser humano é inviolável, devendo ser respeitada e protegida. A raiz da palavra “dignidade” vem de dignus, que ressalta aquilo que possui honra ou importância. Com São Tomás de Aquino. Há o reconhecimento da dignidade humana, qualidade inerente a todos os seres humanos, que nos separa dos demais seres e objetos. São Tomás de Aquino defende o conceito de que a pessoa é uma substância individual de natureza racional, centro da criação pelo fato ser imagem e semelhança de Deus. Logo, o intelecto e a semelhança com Deus geram a dignidade que é inerente ao homem, como espécie.(...) Diferentemente do que ocorre com direitos como liberdade, igualdade,

entre outros, a dignidade humana não trata de um aspecto particular da existência, mas sim de uma qualidade inerente a todo ser humano, sendo um valor que identifica o ser humano como tal. Logo, o conceito de dignidade humana é polissêmico e aberto, em permanente processo de desenvolvimento e construção. (RAMOS, 2018, p. 77)

No próximo capítulo, aborda-se o tema e conceitos sobre a deficiência física, incluindo a discussão sobre as lesões medulares para contribuir na compreensão do que é de fato deficiência física.

### 3. CONTEXTO DA DEFICIÊNCIA FÍSICA

Esta pesquisa se limita a expor e trabalhar com o conceito de deficiência física, não alcançando outros tipos de deficiência. Opta-se por verificar a questão em relação aos deficientes físicos (tetraplegia, paraplegia e outros) e não outro tipo de deficiência, como, por exemplo, mental (leve, moderada, severa e profunda), auditiva (total ou parcial), visual (cegueira total e visão reduzida) e múltipla (duas ou mais deficiências associadas).

Essa opção se deve por alguns determinantes. São eles: esses deficientes são o segundo grupo em termos percentuais e numéricos e, além disso, o método, tal qual já mencionado na introdução acima, desta pesquisa é o indutivo em que ocorre em um caso particular se repetindo no geral. Assim, os óbices e contratempos que ocorrem em razão da deficiência física devem se repetir em maior ou menor grau em outros conceitos de deficiência.

Essa contextualização se da, primeiramente, pelo enfoque da lesão, que ocorre quando existe alguma agressão ou ofensa à integridade corporal.

A deficiência normalmente está ligada à lesão da medula que acontece em nível neurológico, tendo como consequência a incapacidade motora, etc. Para Diniz (2007, p. 27), “lesão é algo recorrente ao ciclo da vida humana, e não algo inesperado”.

#### 3.1. Desenvolvimento

Segundo Silva (1987, p. 28), “a rude e muito difícil vida do homem em seus primeiros milênios de vida sobre a terra não admitia fraquezas”, de fato, sobreviver ontem e hoje não é fácil para maior parte da população do mundo, mais difícil ainda para pessoas com deficiência.

Cabe destacar que, sobre o conceito de deficiência, com o modelo antigo, a deficiência estava na pessoa, era um critério ou modelo médico, cujo problema estava na pessoa e não na sociedade.

Com a evolução do enfoque, percebe-se uma mudança do modelo médico para o modelo social. Diniz (2007, p. 23) destaca que, “para o modelo médico, lesão levava à deficiência; para o modelo social, sistemas sociais opressivos levavam pessoas com lesões a experimentarem a deficiência”.

Com essa mudança de perspectiva, fica claro que o modelo social é mais abrangente e abre possibilidades de inclusão das pessoas deficientes, o que no modelo médico não é possível.

Deficiência: desvantagem ou restrição de atividade provocada pela organização social contemporânea, que pouco ou nada considera as pessoas que possuem lesões e as exclui das principais atividades da vida social. (DINIZ, 2007, p. 37)

O fato deficiência física, passando a ser visto pelo enfoque social e do direito, adquire uma outra grande interpretação. Segundo Diniz (2007, p. 19), “um deficiente [...] diria; minha lesão não está em não poder andar. Minha deficiência está na inacessibilidade dos ônibus”.

No que se refere aos números, atualmente, conforme o censo brasileiro, realizado no ano de 2000, 14,5% da população brasileira é constituída de deficientes (DINIZ, 2007).

Retomando o fato deficiência, agora com foco nas cidades, de fato não precisa ser nenhum especialista em direitos urbanísticos para constatar que as cidades brasileiras são bem complicadas no que se refere à acessibilidade, simplesmente olhando, pode-se concluir a dificuldade que o deficiente encontra para caminhar e tudo mais.

Com a mudança do enfoque do modelo médico para o social, a dignidade da pessoa com deficiência passou a ser uma preocupação da sociedade, numa tentativa de integrar as pessoas com deficiência assim como qualquer outro cidadão.

Uma grande ferramenta para a integração social, inclusive, refere-se à acessibilidade, que tem interferido na arquitetura e urbanização das cidades brasileiras, permitindo um melhor acesso de pessoas com deficiência, etc. Trata-se de leis, ou seja, por meio da legislação, abre-se a possibilidade de as pessoas com deficiência possuírem direitos tal qual qualquer outro cidadão.

Mesmo tendo a existência de uma legislação, que dispõe sobre o apoio às pessoas com deficiência, e outras, como o mais importante de fato: o Estatuto da Pessoa com deficiência, pois modificou muitos dos artigos da lei nº 7.853/89, é a lei que dispõe sobre o apoio a pessoas com deficiência sua integração social, etc.

Quanto à ocorrência da deficiência física, existem duas possibilidades: o ser humano nasce deficiente ou se torna ao longo de sua existência, por alguma circunstância que pode ser desde um acidente até alguma disfunção genética.

O corpo é um meio ou uma maneira de externar aquilo que é criado pela mente ou pela alma do ser humano, o corpo é o caminho para a realização do que foi criado internamente.

### 3.2. Termo deficiência<sup>1</sup>

Muitos termos eram usados anteriormente para classificar uma pessoa deficiente física. Pode-se citar, por exemplo, o termo muito usado – “pessoas portadoras de deficiência física” – que, na verdade, não estava adequado, pois o cidadão não porta uma deficiência, na verdade, a deficiência está no próprio ser humano ou, por determinada circunstância, se torna deficiente.

Tal como foi dito acima, ainda buscando uma maior definição para o termo deficiência, segue abaixo uma série de citações de algumas palavras que fazem parte do uso cotidiano dos deficientes:

Atividade: é a execução de uma tarefa ou ação por um indivíduo; representa a perspectiva individual de funcionamento.

Barreiras: são os fatores ambientais cuja presença ou ausência limitam o funcionamento de um indivíduo e criam a deficiência;

Bem-estar: é um termo geral que abrange todos os domínios da vida humana, incluindo os aspectos físicos, mentais e sociais, e que torna possível o que se chama de “vida boa”.

Capacidade: é um constructo que, como um qualificador, indica o mais alto nível de funcionamento que um indivíduo pode alcançar em determinado domínio e em dado momento. Descreve a habilidade do indivíduo para executar uma tarefa ou ação. A capacidade reflete o ambiente ajustado às habilidades dos indivíduos.

Condição de saúde: é um conceito guarda-chuva para doença, desordem e trauma.

Constructos: são componentes dos funcionamentos e da deficiência.

Corpo: refere-se ao organismo humano como um todo.

Deficiências: caracterizam-se pelo resultado de um relacionamento complexo entre as condições de saúde de um indivíduo e os fatores pessoais e externos. É um conceito guarda-chuva para lesões, limitações de atividades ou restrições de participação. Denota os aspectos negativos da interação entre o indivíduo e os fatores contextuais.

Desempenho: é um constructo que, como um qualificador, descreve o que um indivíduo faz em seu ambiente. Também pode ser entendido como o “envolvimento em uma situação de vida”. Domínios de saúde ou domínios relacionados à saúde: são todos os aspectos da saúde humana e alguns componentes de bem-estar importantes para a saúde.

Estruturas corporais: são as partes anatômicas do corpo. O padrão para essas estruturas é a norma estatística para os seres humanos. Facilitadores: são os fatores cuja presença ou ausência no ambiente em que se encontra a pessoa melhoram o funcionamento e reduzem a deferência.

Fatores ambientais: resumem o ambiente físico e social, bem como as atitudes presentes onde os indivíduos vivem. São fatores externos ao indivíduo e podem ter influências negativas ou positivas sobre ele. Fatores contextuais: representam a vida do indivíduo. Incluem dois componentes: fatores ambientais e fatores pessoais.

Fatores pessoais: não são classificados pela C.I.F. Podem incluir gênero, raça, idade e outras condições. Como educação, hábitos, estilo de vida, etc.

---

<sup>1</sup> Muitos termos que eram usados anteriormente, tais como “portador de deficiência física”, outros pejorativos “maneta”, “aleijado”, para denominar uma pessoa deficiente física, foram superados e surgiu um consenso de usar o termo “pessoa com deficiência” ou “deficiente físico”.

Funcionamento: é um conceito guarda-chuva que engloba todas as funções e estruturas corporais, bem como as atividades e a participação. Representa os aspectos positivos da interação entre o indivíduo e os fatores contextuais.

Funções corporais: são as funções fisiológicas e psicológicas dos sistemas corporais.

Lesões: são problemas na função corporal ou na estrutura como desvios ou perdas significativas. No sentido médico, as lesões não são patologias, mas as manifestações das patologias. As lesões são determinadas por um desvio de uma categoria genérica aceita para os padrões de determinada população.

Limitações de atividades: são dificuldades que um indivíduo pode ter ao executar as atividades.

Participação: é o envolvimento nas situações de vida. Um indicador possível de avaliação da participação é o desempenho.

Restrições de participação: são problemas que um indivíduo pode experimentar no envolvimento em situações de vida. A presença de uma restrição de participação é determinada comparando-se a participação de um indivíduo com o que se espera de um indivíduo sem deficiência em determinada cultura ou sociedade. (DINIZ, 2007, p. 48-50)

Nota-se que existe uma grande diversidade de definições para as palavras em relação a pessoa com deficiência no seu dia a dia. O que é importante pontuar é que as pessoas com deficiência física vêm obtendo algumas conquistas em muitos campos.

O mundo em que os deficientes têm o direito de viver é o das ruas, avenidas, escolas, universidades, fábricas, lojas, escritórios, prédios e serviços públicos, enfim, todos os lugares onde as pessoas estão, vão, vivem, trabalham e se divertem. (DINIZ, 2007, p. 76)

Ainda essa mudança de termo reflete que o cidadão não porta a deficiência como alguém que porta um documento (identidade, etc.) ou algum objeto, ou ainda, o termo deficiente que caracterizava a pessoa em si. Esse termo impróprio foi transportado da pessoa para a sociedade e, a partir daí, uma mudança de perspectiva, demonstrando que as barreiras não estão na pessoa e sim na sociedade em que ela está inserida.

### **3.3. Artigos sobre deficiência na Constituição Federal<sup>2</sup>**

Segundo a Constituição da República – também, conhecida por ser a constituição cidadã, uma vez que foi promulgada após o Brasil ter saído da época da ditadura –, em relação à pessoa com deficiência, esta se encontrava designada na Constituição como pessoa portadora de deficiência. Contudo, com a aprovação pelo rito especial da convenção para

---

<sup>2</sup> Ainda no âmbito Constitucional é de fundamental importância expor a Convenção da Pessoa com Deficiência de Nova York, pelo decreto nº 6.949, promulgado em texto constitucional com *status* de norma constitucional, conforme rito de aprovação mencionado no artigo 5º parágrafo 3º da Constituição da República.

pessoa com deficiência de Nova York, a Constituição passou também a ter terminologia de “pessoa com deficiência”.

No artigo 5º e no parágrafo 3º da Constituição,

Art. 5º

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade nos termos seguintes (EC no 45/2004)

§3º

Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais.

No artigo 7, inciso 31, estabelece que não pode ter qualquer discriminação em relação ao trabalhador que é pessoa com deficiência e os demais.

Art. 7º

São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social: (EC no 20/98, EC no 28/2000, EC no 53/2006 e EC no 72/2013)

XXXI

–proibição de qualquer discriminação no tocante a salário e critérios de admissão do trabalhador portador de deficiência;

No artigo 23, inciso 2, traz a competência da União no atendimento à saúde e assistência pública para proteção e garantias das pessoas com deficiência.

Art. 23º

É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: (EC no 53/2006 e EC no 85/2015)

II–cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência;

No artigo 24, inciso 14, discorre sobre a integração e proteção das pessoas com deficiência.

Art. 24º

Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre (EC no 85/2015)

XIV – proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência;

No artigo 37, inciso 8, narra que deve se ter um percentual dos cargos e empregos públicos para pessoas com deficiência. Também relação a este artigo será abordado no transcorrer desta pesquisa no item “3.5” a legislação sobre cotas.

Art. 37º

A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (EC no 18/98, EC no 19/98, EC no 20/98, EC no 34/2001, EC no 41/2003, EC no 42/2003 e EC no 47/2005)

VIII—a lei reservará percentual dos cargos e empregos públicos para as pessoas portadoras de deficiência e definirá os critérios de sua admissão;

Em reação artigo 40, parágrafo 4, inciso 1º, é vedado as pessoas com deficiência critérios diferenciados para concessão de aposentadoria, dos servidos efetivados da união, estados, municípios e distrito federal.

Art. 40º

Aos servidores titulares de cargos efetivos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, incluídas suas autarquias e fundações, é assegurado regime de previdência de caráter contributivo e solidário, mediante contribuição do respectivo ente público, dos servidores ativos e inativos e dos pensionistas, observados critérios que preservem o equilíbrio financeiro e atuarial e o disposto neste artigo. (EC no 3/93, EC no 20/98, EC no 41/2003, EC no 47/2005 e EC no 88/2015)A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (EC no 18/98, EC no 19/98, EC no 20/98, EC no 34/2001, EC no 41/2003, EC no 42/2003 e EC no 47/2005)

§4º É vedada a adoção de requisitos e critérios diferenciados para a concessão de aposentadoria aos abrangidos pelo regime de que trata este artigo, ressalvados, nos termos definidos em leis complementares, os casos de servidores:

I—portadores de deficiência;

No artigo 201, parágrafo 1º, pode ter direito à aposentadoria pessoa com deficiência, em condições especiais de trabalho que prejudique a saúde.

Art. 201º

A previdência social será organizada sob a forma de regime geral, de caráter contributivo e de filiação obrigatória, observados critérios que preservem o equilíbrio financeiro e atuarial, e atenderá, nos termos da lei, a: (EC no 20/98, EC no 41/2003 e EC no 47/2005) É da competência exclusiva do Congresso Nacional: (EC no 19/98)

§ 1º É vedada a adoção de requisitos e critérios diferenciados para a concessão de aposentadoria aos beneficiários do regime geral de previdência social, ressalvados os

casos de atividades exercidas sob condições especiais que prejudiquem a saúde ou a integridade física e quando se tratar de segurados portadores de deficiência, nos termos definidos em lei complementar

Por força do artigo 203, inciso 4 e 5, as pessoas com deficiência têm direito à assistencial social e a um salário mínimo mensal desde que comprovem não ter condição de prover sua própria subsistência.

Art. 203º

A assistência social será prestada a quem dela necessitar, independentemente de contribuição à seguridade social, e tem por objetivos:

IV—a habilitação e reabilitação das pessoas portadoras de deficiência e a promoção de sua integração à vida comunitária;

V—a garantia de um salário mínimo de benefício mensal à pessoa portadora de deficiência e ao idoso que comprovem não possuir meios de prover à própria manutenção ou de tê-la provida por sua família, conforme dispuser a lei.

Nos termos do artigo 208, inciso 3, é garantido o atendimento educacional especializado às pessoas com deficiência física.

Art. 208º

O dever do Estado com a educação será efetivado mediante a garantia de: (EC no 14/96, EC no 53/2006 e EC no 59/2009)

III—atendimento educacional especializado aos portadores de deficiência, preferencialmente na rede regular de ensino;

Em relação artigo 227, parágrafo 2º, a legislação infraconstitucional deve criar normas tanto de fabricação de veículos, como de transporte coletivo e ainda construção de edifícios públicos e lugares públicos com acessibilidade para pessoas com deficiência.

Art. 227.

É dever da família, da sociedade e do Estado assegurar à criança, ao adolescente e ao jovem, com absoluta prioridade, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária, além de colocá-los a salvo de toda forma de negligência, discriminação, exploração, violência, crueldade e opressão. (EC no 65/2010)

§ 2º A lei disporá sobre normas de construção dos logradouros e dos edifícios de uso público e de fabricação de veículos de transporte coletivo, a fim de garantir acesso adequado às pessoas portadoras de deficiência.(BRASIL 1988)

Diante do artigo 244, a lei deve disciplinar e organizar a adaptação dos lugares públicos, bem como de transporte coletivo e de veículos automotores para pessoas com deficiência tem acessibilidade.

Art. 244º

A lei disporá sobre a adaptação dos logradouros, dos edifícios de uso público e dos veículos de transporte coletivo atualmente existentes a fim de garantir acesso adequado às pessoas portadoras de deficiência, conforme o disposto no art. 227, § 2º

### **3.4. Convenção para pessoa com deficiência**

Ainda sob o aspecto legislativo constitucional em relação à pessoa com deficiência, esta pesquisa aborda “A Convenção Internacional dos Direitos da Pessoa com Deficiência”.

A convenção foi assinada em Nova York, em 30 de março de 2007, e seu protocolo facultativo aprovado pelo Congresso Nacional através do decreto legislativo nº 186 de 9 de julho de 2008, posteriormente em 25 de agosto de 2009, através do decreto nº 6.949, que passou a ter o *status* de Emenda Constitucional conforme a Constituição Federal, nos termos do seu artigo 5º parágrafo 3º.

Portanto pelo decreto acima mencionado, a Convenção foi incorporada à Constituição da República, com o Estado brasileiro se comprometendo a adotar as medidas legislativas, administrativas e de qualquer outra natureza a fim de modificar os regulamentos e práticas de discriminação das pessoas com deficiência.

Em essência essa convenção elevou a pessoa com deficiência a plenos direitos na vida em sociedade, passando a ter direitos sociais, políticos, econômicos, culturais.

Conforme se vê, foi em atendimento do artigo 4º da mencionada convenção que foi promulgado por lei ordinária o Estatuto da Pessoa com Deficiência ou Lei Brasileira de Inclusão – nº 13.146/2015.

Art. 4º

Obrigações Gerais

1. Os Estados Partes se comprometem a assegurar e promover o pleno exercício de todos os direitos humanos e liberdades fundamentais por todas as pessoas com deficiência, sem qualquer tipo de discriminação por causa de sua deficiência. Para tanto, os Estados Partes se comprometem a: a) Adotar todas as medidas legislativas, administrativas e de qualquer outra natureza, necessárias para a realização dos direitos reconhecidos na presente Convenção; b) Adotar todas as medidas necessárias, inclusive legislativas, para modificar ou revogar leis, regulamentos, costumes e práticas vigentes, que constituírem discriminação contra pessoas com deficiência; c) Levar em conta, em todos os programas e políticas, a proteção e a promoção dos direitos humanos das pessoas com deficiência; d) Abster-se de participar em qualquer ato ou prática incompatível com a presente Convenção e

assegurar que as autoridades públicas e instituições atuem em conformidade com a presente Convenção; e) Tomar todas as medidas apropriadas para eliminar a discriminação baseada em deficiência, por parte de qualquer pessoa, organização ou empresa privada; f) Realizar ou promover a pesquisa e o desenvolvimento de produtos, serviços, equipamentos e instalações com desenho universal, conforme definidos no Artigo 2 da presente Convenção, que exijam o mínimo possível de adaptação e cujo custo seja o mínimo possível, destinados a atender às necessidades específicas de pessoas com deficiência, a promover sua disponibilidade e seu uso e a promover o desenho universal quando da elaboração de normas e diretrizes; g) Realizar ou promover a pesquisa e o desenvolvimento, bem como a disponibilidade e o emprego de novas tecnologias, inclusive as tecnologias da informação e comunicação, ajudas técnicas para locomoção, dispositivos e tecnologias assistivas, adequados a pessoas com deficiência, dando prioridade a tecnologias de custo acessível; h) Propiciar informação acessível para as pessoas com deficiência a respeito de ajudas técnicas para locomoção, dispositivos e tecnologias assistivas, incluindo novas tecnologias bem como outras formas de assistência, serviços de apoio e instalações; i) Promover a capacitação em relação aos direitos reconhecidos pela presente Convenção dos profissionais e equipes que trabalham com pessoas com deficiência, de forma a melhorar a prestação de assistência e serviços garantidos por esses direitos. 2. Em relação aos direitos econômicos, sociais e culturais, cada Estado Parte se compromete a tomar medidas, tanto quanto permitirem os recursos disponíveis e, quando necessário, no âmbito da cooperação internacional, a fim de assegurar progressivamente o pleno exercício desses direitos, sem prejuízo das obrigações contidas na presente Convenção que forem imediatamente aplicáveis de acordo com o direito internacional. 3. Na elaboração e implementação de legislação e políticas para aplicar a presente Convenção e em outros processos de tomada de decisão relativos às pessoas com deficiência, os Estados Partes realizarão consultas estreitas e envolverão ativamente pessoas com deficiência, inclusive crianças com deficiência, por intermédio de suas organizações representativas. 4. Nenhum dispositivo da presente Convenção afetará quaisquer disposições mais propícias à realização dos direitos das pessoas com deficiência, as quais possam estar contidas na legislação do Estado Parte ou no direito internacional em vigor para esse Estado. Não haverá nenhuma restrição ou derrogação de qualquer dos direitos humanos e liberdades fundamentais reconhecidos ou vigentes em qualquer Estado Parte da presente Convenção, em conformidade com leis, convenções, regulamentos ou costumes, sob a alegação de que a presente Convenção não reconhece tais direitos e liberdades ou que os reconhece em menor grau. 5. As disposições da presente Convenção se aplicam, sem limitação ou exceção, a todas as unidades constitutivas dos Estados federativos. (BRASIL, 2015)

Dando continuidade ao aspecto legislativo em relação à inclusão de pessoas com deficiência, é importante trazer a legislação sobre cotas para pessoas com deficiência tanto para o setor público quanto para o setor privado.

### **3.5. Cotas**

Uma das ferramentas usadas para amparar, proteger ou ainda auxiliar na inclusão de pessoas com deficiência é a legislação já mencionada – lei nº 7.853/89 –, que dispõe sobre o apoio a pessoas com deficiência por meio da sua integração social, etc.

Cabe contudo ainda destacar a lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991, que diz respeito à contratação de pessoas com deficiência nas empresas, ou seja, a lei cotas para pessoas com

deficiência, dispõe sobre os planos de benefícios da previdência e dá outras providências a contratação de pessoas com deficiência.

A base de cálculo é feita pelo número total de empregados da empresa, conforme o artigo 93 da lei 8.213/91. Esse cálculo tem como base o número total de empregados como um todo e não somente de suas unidades, etc. Exemplo: até duzentos empregados, 2%; de duzentos a quinhentos empregados, 3%; de quinhentos a mil empregados, a porcentagem é de 4%; já acima de mil, a quota para empregados com deficiência sobe para 5%.

Para que se cumpram as cotas de contratação dos colaboradores com deficiência, a legislação específica é quem pode atestar e de que maneira as deficiências serão comprovadas. Compete ao ministério do trabalho e emprego, a sistemática de fiscalização, a avaliação, e o controle de empresas assim como instituir os procedimentos e formulários necessários a contratação. Uma das determinações é a necessidade do laudo médico, que pode ser emitido por médico do trabalho da empresa ou outro médico que ateste a deficiência de acordo com as definições do Decreto 3.298/99 (artigos 3º e 4º) e com as alterações dada pelo Decreto 5.296/2004. O laudo deverá especificar o tipo de deficiência com o código correspondente da Classificação Internacional de Doenças (CID) e ter autorização expressa do empregado para tornar pública sua condição. (SCHWARZ, 2009, p. 99)

Ainda se tem a lei nº 8.112/90, que dispõe sobre as regras de cotas, conforme seu artigo 5º parágrafo 2º reserva até 20% das vagas dos concursos para servidores públicos, autarquias e fundações da União.

A utilização das lei deve permitir a afirmação de um direito das pessoas com deficiência, mas, ao mesmo tempo, representar uma oportunidade para a situação destinada as acolhê-las (LEPRI, 2012, p. 178)

Mesmo com as leis mencionadas acima, entre outras, a questão do trabalho e do emprego ganha contornos mais acentuados quando a busca por uma vaga é realizada por uma pessoa com deficiência. Entretanto, aqui cabe pontuar que um meio para conseguir uma vida digna é por meio do trabalho, portanto, mesmo falho, esse aparato legislativo contribui para que pessoas com deficiência possam alcançar um trabalho.

No próximo capítulo, se apresenta o conceito de Direito, trazendo as suas bases, percorrendo sobre fato e ato jurídico, direito tributário, etc., dessa forma contribuindo para se demonstrar a base jurídica desta pesquisa.

## 4. AS BASES DO CONSTRUTIVISMO LÓGICO-SEMÂNTICO E AS BASES DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DIREITO TRIBUTÁRIO

Neste capítulo, são apresentados os conceitos básicos de linguagem até se chegar à teoria de construtivismo lógico-semântico e ainda direito de propriedade e tributário voltados para a obtenção da habitação ou moradia, sendo que essa aquisição ocorre por meio da propriedade imobiliária no Brasil. Outro objetivo deste capítulo diz respeito a expor o funcionamento e cobrança dos impostos diretamente ligados a esse tipo de transação, que são o ITCMD e ITBI.

### 4.1. Linguagem e Direito

Denota-se primeiramente que linguagem é o meio que o ser humano se comunica, sendo a linguagem o processo ou sistema que o ser humano usa para comunicar seus pensamentos, sentimentos, emoções, etc.

Leciona Aurora Tomazini de Carvalho (2016, p. 537):

É somente por meio da linguagem que o homem é capaz de organizar uma situação existencial como realidade para constituí-la como objeto de seu conhecimento. Só conhecemos as modificações do plano experimental quando as organizamos linguisticamente. Assim, a compreensão de qualquer acontecimento requer articulação linguística, um recorte no contínuo heterogêneo do mundo circulante perceptível, capaz de identificar certa situação como objeto.

Essa linguagem pode ser expressar através da fala, da escrita, gestos ou por meio de outros signos. É por meio dela que um ser humano interage com outro e em sociedade. Dessa forma, quando alguém se casa, compra um imóvel, paga um imposto, o direito vai estar presente em qualquer de suas ramificações, inclusive, enquanto comunicação ou diálogo.

Denominamos de ente convencional aquele criado por convenção. A necessidade correspondente ao ente convencional é aquela que surge por meio de um acordo em razão do qual se criou o ente. Antes do acordo o ente não existe e, a partir do momento em que existe, identifica-se com a convenção já estabelecida. O convencional é a convenção. A natureza da convenção é ser linguagem, já que não há forma de se convencionar senão pela linguagem. O ente convencional é, portanto, um ente linguístico ou, em outras palavras, um ente cuja definição apenas é possível

mediante a descrição de suas regras necessárias, isto é, das regras constitutivas desse ente. A análise do ente convencional somente é possível, pois, pela análise de suas regras. É provável que existem entes convencionais de muitos gêneros, mas aqui não abordamos esta questão, já que tanto os jogos quanto os usualmente chamados sistemas normativos são entes convencionais dirigidos a ação humana podem ser denominados também de âmbitos ôntico-práticos. Um jogo é um sistema de regras, já que é um ente convencional. No entanto, não se trata de um sistema de regras qualquer. Deve-se entender que o sistema se refere à ação. O mesmo ocorre com o Direito. Podemos dizer, por conseguinte, que tanto o Direito quanto o jogo são sistemas de regras da ação. Isto não quer dizer que todas as regras que aparecem no jogo ou no Direito sejam dirigidas diretamente à ação, que são aquelas que exigem um determinado comportamento, seja em caráter necessário (regras que expressam um ter que), seja em caráter devido (regra que expressam um dever). Mas, ao lado dessas regras que regulam diretamente a ação, há outras que se dirigem a esta indiretamente, sem expressarem uma exigência de comportamento, porém estabelecendo os elementos necessários do ente convencional. Na medida em que apontam tais elementos, não se destinam diretamente à ação, ainda que esta somente seja possível no âmbito ôntico traçado por áqueas. Neste sentido,. As regras que exigem comportamento de determinados supõem a existência prévia das regras que assinalam os elementos necessários e, portanto, estas são anteriores àquelas, pelo menos do ponto de vista lógico, apesar de não estarem relacionadas diretamente com a ação. Tendo em conta os esclarecimentos precedentes, podemos definir a palavra regra como uma expressão linguística orientada a dirigir, direta ou indiretamente, a ação humana. Mais adiante voltaremos a abordar essa definição provisória, com o fim de aprofundá-la e precisar suas características com maior rigor. Por ora, apenas interessa constatar nossa abordagem metódica. (ROBLES, 2011, p. 86)

Sendo assim e por alegação, o Direito tem vários movimentos: o processo histórico social, o da linguagem, entre outros. Leciona Castro (2018, p. 48) “O direito é sistema jurídico, dinâmico e, como autopoético, sempre em evolução, dado seu fim regulador das condutas para viabilizar a convivência humana em sociedade. Despertando cientista o necessário uso de cortes metodológicos, com a finalidade de compreendê-lo”.

É fato que o direito tem uma linguagem própria, com termos próprios.

O direito é uma linguagem e tem por missão regular a vida em sociedade por isso deve ser plenamente entendido por todos. Se os indivíduos que compõem a sociedade não compreendem as próprias leis que as regulam, não conseguem exercer amplamente seus direitos nem sabem dos seus deveres, por conseguinte, o direito torna-se inoperante e ineficaz, convertendo-se num mero mecanismo de dominação. O objetivo da linguagem é fazer com que o receptor a entenda e assim deve se dar também no tocante à linguagem jurídica, que precisa se tornar inteligível para o indivíduo que recebera a informação. Apenas a título de exemplo da dificuldade que uma linguagem jurídica complexa (vulgarmente apelidada de “juridiquês”) causa, imagina-se o caso de um réu que, ao ler a sentença condenatória, não entende a razão da sua condenação e o advogado também não consegue utilizar uma linguagem clara para fazê-lo compreender a situação não se pode dizer que essa pessoa teve acesso à justiça a mesma problemática atinge a orientação jurídica, as informações prestadas pelos servidos nos fóruns e a própria audiência, cuja dinâmica em geral sequer é entendida pelas partes, que dirá então do que é dito durante a sessão. (COSTA, 2018, p. 140)

O Direito tem sua razão de ser e está totalmente ligado à vida em sociedade. Explica Aurora Tomazini de Carvalho (2016, p. 98):

Seguindo, contudo a concepção filosófica por nós adotada, não podemos deixar de considerar as normas jurídicas como uma manifestação linguística, sendo este nosso segundo corte metodológico: onde houver normas jurídicas haverá sempre uma linguagem (no caso do direito brasileiro, uma linguagem idiomática, manifesta na forma escrita). Enquanto linguagem, o direito é produzido pelo homem para obter determinado fim: disciplinar condutas sociais. Isto implica reconhecê-lo como produto cultural, e aqui fixamos nosso terceiro corte metodológico: o direito é um instrumento, constituído pelo homem com a finalidade de regular condutas intersubjetivas, canalizando-as em direção a certos valores que a sociedade deseja ver realizados.

A capacidade instrumental da linguagem é o que confere ao Direito a condição de ciência, uma vez que viabiliza o discurso jurídico, sobretudo em sua forma.

As conquistas do “giro” fazem sentir-se em todos os quadrantes da existência humana. Ali onde houver o fenômeno do conhecimento, estarão interessados, como fatores essenciais, o sujeito, o objeto e a possibilidade de o sujeito captar, ainda que a seu modo, a realidade desse objeto. Reflexões desse gênero conduziram o pensamento a uma desconstrução da verdade objetiva e a correspondente tomada de consciência dos limites intrínsecos do ser humano, com o subsequente ruído do modelo científico representado por métodos aplicáveis aos múltiplos setores da experiência física e social. Plantado no princípio de autorreferencialidade da linguagem, eis a assunção do movimento do “giro-linguístico”. É a retórica, não como singelo domínio da técnica de persuasão, mas, fundamentalmente, como o modelo filosófico adequado para a compreensão do mundo. Têm-se como não mais existente aquele espaço excessivamente privilegiado da nacionalidade, apoiado nos auspiciosos resultados colhidos pela Ciência, tão enaltecido e reverenciado nos tempos do Iluminismo. O abandono puro e simples da matriz convencional de recorte cartesiano poderia resvalar para um relativismo exacerbado, representando o perigo de nos movermos em direção ao anarquismo metodológico, sem perspectivas austeras para o projeto científico. Nada obstante, a Filosofia das Ciências continua sua trajetória, cogitando de recursos compatíveis com a produção de paradigmas novos, nos quais se estabeleçam conhecimentos rigorosos, desvencilhados do referencial implacável da “verdade absoluta”, mas habilitados a manter de pé o prestígio do discurso científico nos domínios do saber. É possível estruturar sistemas de objetivações que satisfaçam aos anseios do espírito, preservando a incomensurabilidade das teorias. Em outras palavras, firmado o pressuposto da indeterminabilidade da “verdade última”, já que não consta haver tribunal credenciado para enunciá-la, isso não impediria a elaboração de um discurso preciso, consistente, dotado de força preditiva, porém com assomos de simplicidade, unificando fenômenos que pareceriam desconexos à compreensão daqueles que partissem do chamado conhecimento vulgar”. Pondere-se: ultrapassar o modelo que trabalha com a “verdade absoluta”, no âmbito da linguagem empregada em função descritiva, não significa prescindir dos valores “verdadeiro/falso. Obviamente, quem transmite uma notícia, uma informação, o faz “em nome da verdade”, sem o que não teria sentido a proposição expedida a título de mensagem. Tal reconhecimento, contudo, não tolhe as livres especulações de nossa mente a respeito do valor metafísico “verdade”. Há, portanto, duas dimensões operativas: (i) uma, de caráter eminentemente lógico, que advém da necessidade imanente ao ser humano de lidar com a “verdade” e com a “falsidade” das proposições; e (ii) outra, de índole ontológica, a concepção de “verdade” como valor filosófico.. (CARVALHO, 2015, p. 166)

Ensina Tomé (2012, p. 42): “O Direito é linguagem, pois é a linguagem que constitui as normas jurídicas. Essas normas jurídicas, por sua vez, nada mais são do que resultados de atos de fala, expressos por palavras e inseridos no ordenamento por veículos introdutórios”.

O Direito serve-se dos recursos linguísticos tal como um operário faz uso das suas ferramentas de trabalho: sem elas, seria impossível a ele executar o que se propõe.

O direito, como objeto cultural que é, constituído como um corpo de linguagem, compõe-se por normas válidas num dado país, em certo momento histórico. Assim, pretende concretizar valores almejados pela sociedade, sendo certo que para tanto, o legislador recorta condutas do plano social, atribuindo-lhes valores de licitude e ilicitude, qualificando-as, ainda, como obrigatórias, permitidas ou proibidas. Pensar no direito é imediatamente lembrar que ele nasce para ser aplicado, efetivado, pelo processo de positivação. O conhecimento é caminho que se busca pela escola filosófica do construtivismo lógico-semântico, sob o enfoque de que ele se constrói e pela linguagem, delimitado o objeto e escolhido o respectivo método, com o propósito de redução de complexidades. Ao focar o direito como objeto do conhecimento, vem à mente do intérprete, no contínuo processo de construção de sentido, que o direito positivo, vertido em linguagem prescrita, própria da ordem e dos comandos, visa a regular as condutas intersubjetivas, propiciando a concretização de valores importantes para a sociedade, permitindo o convívio entre todos os homens. Assim, o legislador ordinário, ao escolher acontecimentos da realidade social para compor os fatos integrantes no antecedente normativo de normas, emite um juízo de valor nessa escolha, configurando o exercício da função axiológica. O direito positivo, ao regular comportamentos humanos via da linguagem prescritiva, visa a implementar esses mesmos valores, ao concretizá-los em seus subsistemas, dentre os quais nosso destaque é o sistema tributário. O sistema tributário inserido na necessária visão humanística deve observar os mandamentos constitucionais atinentes à igualdade, capacidade contributiva e segurança jurídica, a ensejar a intributabilidade do mínimo vital, garantida a almejada tributação justa. O desafio do direito tributário é a compatibilização da atividade tributante estatal e a efetividade dos direitos fundamentais do contribuinte-cidadão. Lembremos que o constituinte de 1988 privilegiou os direitos humanos e fundamentais, elevando-os à estatura dos princípios da soberania, cidadania, pluralismo e reconhecimento do trabalho pela livre-iniciativa, irradiando efeitos em todo sistema, inclusive na ordem tributária.. (CASTRO, 2018, p. 55)

O construtivismo lógico-semântico é a linha que dá a direção para a correta interpretação (hermenêutica) do texto bem como dos fatos com o objetivo de ter maior segurança.

Faz algum tempo que a comunidade jurídica brasileira vem reivindicando trabalhos específicos sobre as figuras impositivas do nosso sistema tributário. As obras gerais, de boa qualidade, diga-se de passagem, oferecem um roteiro seguro para as necessárias incursões do estudioso nos vários campos de incidência, propiciando aos interessados o acesso a instrumentos institucionais que permitem a compreensão adequada daquelas entidades do direito posto. A despeito dessa doutrina firmada na parte geral da temática tributária, desenvolveu-se um sentimento de carência com relação aos impostos, particularmente considerados, as taxas e as contribuições, uma vez que a vivência empírica da sociedade brasileira já se mostrava substancial,

exigindo, por assim dizer, um esforço de organização da experiência, de reflexão sobre esse material precioso que advém da prática reiterada e constante da aplicação normativa. No final das contas, o direito se constrói na experiência, no entretecer paulatino das expectativas normativas envolvidas nos múltiplos conflitos de interesse, filtrados em linguagem competente e submetidos à apreciação de órgãos credenciados pelo ordenamento. Já se pode falar, hoje, numa vivência concreta, efetiva, rica de variações e de alternativas, na existência de cada um dos tributos brasileiros, principalmente dos impostos. Estes não representam mais, como outrora, meras construções de linguagem, à espera do longo e penoso processo de concretização. Vemo-los, agora, integrados numa realidade vivida e construída pela sociedade brasileira, portanto, por isso mesmo, dotadas de respeitável carga pragmática e que, agregada às outras duas instâncias semióticas, poderá propiciar uma visão mais ampla e fecunda da linguagem jurídico-tributária. (CARVALHO, 2015, p. 216)

## 4.2. Direito de propriedade

O Direito de propriedade (usar, gozar, usufruir e livremente dispor) é um dos direitos mais importantes que surge na vida em sociedade, que pode ser definido como: a pessoa ou cidadão ter a faculdade de fazer o que quiser com aquilo que lhe pertence, uma vez que não seja proibido por lei. Rezende e Chaves (1992, p. 254), em relação a esse tópico, afirma que “o direito de propriedade nasceu com a sociedade, sendo definido como o direito de usar, gozar e dispor das coisas da forma mais absoluta, desde que delas não se faça uso proibido pelas leis ou pelos regulamentos”.

O direito de propriedade é um direito exclusivo, perpétuo e amplo, é o direito absoluto que o proprietário tem daquilo que é seu, sem concorrência, é a essência do direito das Coisas. Segundo Lima(1974, p. 96): “A propriedade é uma instituição consequente às exigências da pessoa humana, a primeira das quais é precisamente a sua expansão”.

Ele é de fundamental importância e, vulgarmente, relacionado a propriedade imobiliária, aqui pontuando o direito de propriedade abrange a propriedade móvel também e não somente a propriedade imobiliária.

Estamos na fase do chamado homem jurídico. Está ele envolto em leis, decretos, regulamentos, diferentemente do homem da caverna, do caçador, do guerreiro, do teocrata, do econômico. A nítida distinção entre Estado e Governo valoriza sobremaneira a segurança jurídica e as instituições da comunidade. Nem tudo que é bom para o governo é bom para o cidadão. Instituições da comunidade devem ser subtraídas do controle do governo do momento, porque estes passam, e as instituições ficam. A revolução Francesa destacou bem tal circunstância. A verdadeira função do sistema registral imobiliário está tutela a propriedade privada, bem assim combater a clandestinidade, irmã gêmea da fraude. (DIP, 2017, p. 171)

O direito de propriedade consta da Constituição Brasileira, no seu artigo 5º (BRASIL, 1988). Nesse contexto, é um direito que é muito vivido no cotidiano das pessoas, muitas vezes

sem elas se darem conta disso. O direito de propriedade não fica restrito somente a bens imóveis, mas é muito amplo: atinge tudo que é patrimônio do cidadão, exemplo, automóveis, móveis, etc.

Porquanto se faz necessário pela temática desta pesquisa ficar restrito ao direito de propriedade ligado à transmissão da propriedade imobiliária, consubstanciada em habitação. A transmissão, no Brasil, está inserida dentro do contexto do direito notarial que, por sua vez, também abarca a escritura pública e o sistema de matrícula e registro.

O sistema notarial reforça a promoção e efetivação de direitos de propriedade. É instituição que auxilia diretamente na organização da economia – aumento de eficiência e correção de falhas de mercado. É mecanismo regulado, harmonicamente imposto e centralizado – agrega informações e indica o mecanismo pelo qual os riscos envolvidos em determinadas transações são mais bem computados e evitados do ponto de vista social, equalizando as ações individuais. (CAMPILONGO 2014, p. 96)

O Direito de propriedade também aparece no Código Civil, no Título III, Seção I, disposição preliminares, artigos 1.228 a 1.232. Aquisição da propriedade imóvel também é regulada no Código Civil, no Título III, Capítulo II, Seção I, artigos 1.260 até o artigo 1.269 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002).

Nesta pesquisa foi mencionado no capítulo seis– Direitos Humanos no item “6.1” Na declaração dos Direitos Humanos, os artigos em relação a propriedade e habitação.

#### **4.2.1. A função social da propriedade**

Não se pode deixar de pontuar que o direito de propriedade é reconhecido como um direito humano, conforme artigo 17 da Declaração Universal dos Direitos Humanos.

Conforme consta da Constituição da República, a propriedade deve cumprir sua função social; presente no artigo 5º inciso XXIII da Constituição Federal “a propriedade atenderá a sua função social”.

No artigo 170, inciso III, ligado à ordem econômica, também, está disciplinado que a propriedade deve cumprir sua função social. No caso da propriedade urbana, o cumprimento da função social está subordinado ao plano diretor e, em relação à função social da propriedade rural, é preciso atender os critérios presentes no artigo 186; entre eles; a) aproveitamento racional e adequado; b) utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; c) observância das regras trabalhista; d) exploração que vise o bem-estar dos proprietários e trabalhadores.

Conforme o artigo 1.228 do Código Civil, o direito de propriedade é absoluto, uma vez que o cidadão pode livremente usar, dispor e reaver de quem injustamente o possua.

No entanto, nesse mesmo artigo, nos parágrafos primeiro ao quarto, se estabelece a função social da propriedade. Ensina Guerra e Benacchio (2011, p. 146)

A propriedade privada passa a ser uma artéria comunicativa das múltiplas finalidades coletivas. Nesse diapasão, contudo, é de rigor assinalar que a situação econômica que pode representar a propriedade individual não deve desaparecer. A função social não exclui a finalidade individual de seu respectivo titular individual não deve desaparecer. A função social não exclui a finalidade individual de seu respectivo titular. Exige-se a sua composição não excludente. Assim, marca-se o início da construção de um pensamento que subordina a propriedade a um fim.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. (BRASIL, 2002)

Em outras palavras, a função social tem por objetivo que a propriedade seja usada em benefício de todos, ou seja, do proprietário e da comunidade, tentando coibir que se detenha a propriedade sem fazer qualquer uso dela, esperando por sua valorização a fim de obter lucro com sua alienação.

A propriedade também pode ser desapropriada por interesse social, conforme reza o artigo 184 da Constituição Federal.

Compete à União desapropriar por **interesse social**, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será. (BRASIL, 1988)

#### **4.2.2. A função social da propriedade e o fato deficiência**

Os espaços públicos estão sofrendo modificações a fim de que fiquem mais acessíveis como, por exemplo, bares, restaurantes, padarias, prédios públicos, metro, etc. Ter construções acessíveis ou inclusivas para facilitar o acesso e promover o seu uso pelas pessoas com deficiência são critérios de acessibilidade ou de inclusão.

O fato de uma edificação não ser inclusiva ou que não tenha adaptações para pessoas com deficiência é uma dificuldade que muitas vezes se torna um impeditivo para pessoas com deficiência em seus deslocamentos. Por isso a lei nº 10.098/2000 promove a acessibilidade em relação às edificações, construções, entre outros, a fim de garantir as adaptações são necessárias para as pessoas com deficiência.

Conforme o artigo 58 do Estatuto da Pessoa com Deficiência, as construtoras devem projetar e construir empreendimentos de edificação de uso privado com unidades adaptáveis a partir da publicação do decreto presidencial nº 9.451/2018. Dessa forma, existe uma regulação para que as edificações se tornem, paulatinamente, acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, sofrendo uma série de adaptações. Igualmente ou da mesma forma as novas construções ou empreendimentos já vem sendo elaborados com essas exigências.

Ainda é importante pontuar que os novos empreendimentos devem ter um percentual de 3% de suas unidades de acordo com as características da unidade internamente acessível.

Com essa pequena exposição sobre o direito de propriedade e sua evolução, para função social da propriedade, tem-se a base para aprofundar, no capítulo sete deste trabalho, as questões e conceitos de moradia e habitação que estão totalmente ligados ao título desta pesquisa. Abaixo ainda e, também totalmente em conexão com esta pesquisa, segue a exposição sobre o direito tributário.

#### **4.3. Direito tributário**

É um ramo do direito público. Por ser direito público, o Estado, portanto, está sempre presente, configurando-se em uma relação do cidadão com o poder público. O direito tributário, por sua vez, é o ramo do direito público que regula as relações jurídicas entre o Estado e os cidadãos sujeitos às imposições tributárias, no tocante à instituição, à fiscalização e à arrecadação de tributos.

É o ramo do direito que se ocupa das relações entre o fisco e as pessoas sujeitas à imposição tributária de qualquer espécie, limitando-se o poder de tributar, protegendo contra abusos.

O direito tributário surgiu como edificação do Estado de direito, para limitar o poder estatal. Tributo é o instrumento por excelência utilizado pelo Estado para obter recursos financeiros a fim de alcançar seus objetivos.

Em outras palavras o direito tributário proporciona ao Estado a possibilidade de obter recursos ou dinheiro dos cidadãos (particulares) para equacionar algumas necessidades da sociedade estabelecidas na constituição, dentre elas, educação, saúde, etc.

Ele está situado no ramo do direito público, como dito anteriormente, sendo que suas normas têm caráter obrigatório, ou seja, os particulares são obrigados a cumpri-las. Ensina Amaro (2009, p. 33), “Preferimos por amor à brevidade, dizer que o direito tributário é a disciplina jurídica dos tributos”.

O direito tributário difere notadamente do financeiro, pois está voltado para a arrecadação e fiscalização dos impostos. Já o financeiro está mais ligado as questões do orçamento, dívida pública, etc.

Atualmente, está consagrada no Brasil a denominação direito tributário para designar a disciplina jurídica dos tributos. No passado, utilizou-se, a par da própria designação genérica de direito financeiro, a expressão direito fiscal, hoje superada em nosso país, não obstante o adjetivo “fiscal” continue sendo empregado, com frequência, para qualificar assuntos relacionados com tributos: débitos fiscais, questões fiscais, aspectos fiscais, etc. (AMARO, 2009, p. 33)

#### **4.3.1. Tributo**

A definição está no artigo 3º do Código Tributário Nacional.

Art. 3º Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada. (BRASIL, 1966)

Cabe aqui usar uma máxima conhecida no direito tributário que é “tributo não é multa e multa não é tributo”. Uma vez realizado o fato gerador é constituído o credito, é obrigatório o pagamento.

O vocábulo “contribuição” (cognato de tributo) representa a mesma ideia de partilha, entre os indivíduos (contribuintes), dos ônus comuns, embora hoje, em nosso direito, seja utilizado para designar certas espécies de tributo. Imposto, que os léxicos dão como sinônimo de tributo (e que, em nossa legislação, se emprega para indicar uma espécie de tributo), não possui aquela conotação de solidariedade de todos no concurso para a despesa comum; imposto (do verbo “impor”) é algo que se faz realizar forçadamente, exigidas de modo forçado (impostas) ao súdito, sem buscar a anuência do devedor. O tributo, portanto, resulta de uma exigência do Estado, que, nos primórdios da história fiscal, decorria da vontade do soberano, então identificada com a lei, e hoje se funda na lei, como expressão da vontade

coletiva. Taxa, de verbal de “taxar”, também figura nos dicionários como sinônimo de “tributo” (a par de outras acepções). Vem do latim *taxare* (avaliar, estimar, determinar o valor); confirmam-se as expressões “taxa de juros”, “taxa de câmbio”, “taxímetro” (aparelho que mede valor) . Etimologicamente, taxa é sinônimo de preço (de um serviço ou de um bem), traduzindo, pois a ideia de comutatividade ou contraprestacionalidade. O inglês *tax* (do mesmo étimo é empregado, na linguagem jurídica, no sentido de imposto. (AMARO, 2009, p. 17)

A lei é origem, fonte, causa ou vínculo, entre credor e devedor no direito tributário; é pela lei que o evento ou situação cuja ocorrência no mundo real gera a obrigação em face do vínculo entre sujeito passivo e ativo. Ensina Paulo de Barros Carvalho (2015, p. 403), “Firmemos o alerta, outrossim, que, partindo-se do plano da expressão, não podemos nos deixar envolver pela literalidade do texto, devendo buscar, incessantemente, as estruturas mais profundas”.

#### **4.3.2. Características do direito tributário**

A lei descreve abstratamente o fato ou sua suposição, estabelecendo hipótese de incidência que, ocorrida no mundo real (subsunção do fato a norma), faz surgir imediata e automaticamente a obrigação tributária (esse fato chamado gerador da obrigação tributária), portanto, a lei é a fonte, causa ou vínculo, entre o credor e devedor no direito tributário. Nesse sentido, o sujeito ativo é o Estado, o sujeito passivo é o contribuinte.

Tributos são a principal fonte de arrecadação ou receita para o Estado, dando suporte para o cumprimento das suas funções constitucionais. O evento ou situação ocorrida no mundo real é o fato gerador; em outras palavras, é o quando a ocorrência gera a obrigação entre o sujeito passivo e o ativo no decorrer da lei.

Não pode ser entendido com uma sanção de ato ilícito, pois todo tributo tem que ter sua criação por lei, artigo 5 e artigo 151 da Constituição Federal. Cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada, não tem discricionariedade para cobrança.

Lei é o único instrumento idôneo da criação do tributo, ato vinculado obrigatório pela autoridade administrativa. Sistema tributário é o conjunto de normas que contem regras e princípios gerais sobre os elementos que envolvem atividade tributária do Estado, é um sistema rígido, ou seja, uma divisão exaustiva dos tributos que podem ser impostos pelos três entes da federação (Federação, estados, município).

Todo elemento em lei, que cria um tributo, deve ter alíquota, base de cálculo, sujeito passivo, multa e o fato gerador. Prazo de pagamento não faz parte do elemento obrigatório, por isso não precisa ser fixado por lei, pode ser por portaria.

O fato gerador é a ocorrência fática do evento descrito de maneira abstrata na lei em que se tem a hipótese de incidência, ou seja, é quando se tem a subsunção do fato a norma, esta recebe o nome de fato gerador.

Cabe aqui esclarecer um pouco mais sobre fato gerador, que é uma expressão a qual determina um fato vinculado a uma obrigação (imposto ou tributo) que deve ser pago.

Fato gerador da obrigação tributária é designação que tem a virtude de espantar a plurivocidade assinalada. A par disso, identifica o momento do nascimento (geração) da obrigação tributária (em face da prévia qualificação legal daquele fato). Justamente porque a lei há de preceder o fato (princípio da irretroatividade), a obrigação não nasce à vista apenas da regra legal; urge que se implemente o fato para que a obrigação seja gerada. Dir-se-á que o fato sem a lei prévia nada gera. Mas isso se dá porque o fato sem a lei não se qualifica como gerador. (AMARO, 2009, p. 261)

Aqui cabe pontuar os conceitos de não incidência e imunidade, sendo que o conceito de isenção será abordado no capítulo “10” desta pesquisa para melhor contextualização do termo em relação ao tema desta pesquisa.

Nesse sentido, a não incidência de um tributo diz respeito aos fatos ou atos que não estão prescritos em lei, não se tendo assim fato gerador e por consequência obrigação tributária. Já o conceito de imunidade de um tributo é diferente, é o afastamento ou exoneração de um tributo, tendo sua previsão legal no âmbito Constitucional e a isenção no âmbito infraconstitucional..

Diz-se que há incidência de tributo quando determinado fato, por enquadrar-se no modelo abstratamente previsto pela lei, se juridiciza e irradia o efeito, também legalmente previsto, de dar nascimento a uma obrigação de recolher tributo. A par do fato gerador de tributo, outros fatos há que podem ser matizados por normas da legislação tributária, sem que haja incidência (de tributos) sobre eles. É o que se dá com as normas de imunidade ou de isenção, que juridicizam certos fatos, para o efeito não de dar a eles a aptidão de gerar tributos, mas, ao contrário, negar-lhes expressamente essa aptidão, ou excluí-los da aplicação de outras normas (de incidência de tributos). Quando se fala e incidência (ou melhor, de incidência de tributo), deve-se ter em conta, portanto, o campo ocupado pelos fatos que, por refletirem a hipótese de incidência do tributo legalmente definida, geral obrigações de recolher tributos. Fora desse campo, não se pode falar de incidência de tributo, mas da incidência de normas de imunidade, da incidência de normas de isenção, etc. Todos os fatos que não tem a aptidão de gerar tributos compõem o campo da não-incidência (de tributo). Os fatos integrantes do campo da não-incidência, podem apresentar-se com diversas roupagens jurídicas. Fatos há que, por se situarem longe dos modelos de situações reveladoras da capacidade contributiva, nem sequer são cogitados como suportes materiais de tributos (por exemplo, o fato de alguém respirar, ou de olhar as estrelas); outros, embora pudessem ter sido incluídos no rol das situações tributáveis, não o foram (ou porque o legislador não o quis ou porque lhe falecia competência para fazê-lo). Em todas essas situações, estamos inegavelmente no campo da não incidência. Esse campo é integrado, ainda, pelas situações imunes e isentas (nas quais, portanto, o tributo também não incide). Ao cuidar da imunidade, vimos que há situações nas quais (por considerações) de

caráter pessoal ou real) a Constituição não reconhece competência para criação de tributos. Obviamente, tais situações, estão no campo da não-incidência, já que, ai nem sequer existe competência tributária. Se o instituído o tributo sobre o universo de situações que compreenda a hipótese de imunidade, esta permanece no campo da não incidência, infensa à tributação. Caso a lei, de modo explícito, declare a incidência sobre a situação imune, o preceito será nulo, por vício de inconstitucionalidade. Outras situações existem em que a competência é autorizada, mas não é exercida, ou só o é parcialmente. Dá-se, ai o que a doutrina costuma designar como não-incidência (*tout court*) ou não-incidência, para a simples, por oposição a imunidade é a isenção. (AMARO, 2009, p. 280)

### 4.3.3. Competência tributária

A Constituição Federal outorga a possibilidade para estados e municípios instituírem os tributos, exemplificando não pode o Estado instituir o ITBI que é de competência do município e não pode o município instituir o ITCMD que é de competência do estado, essa competência tributária está totalmente vinculada a lei . Exceção do Distrito Federal que pode cumulativamente ter impostos estaduais e municipais. Novamente a capacidade tributária ativa do direito de exigir o tributo.

Temos assim a competência tributária –ou seja, a aptidão para criar tributos – da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios. Todos têm, dentro de certos limites, o poder de criar determinados tributos e definir seu alcance, obedecidos os critérios de partilha de competência estabelecidos pela Constituição. A competência engloba, portanto, um amplo poder político no que respeita a decisões sobre a própria criação do tributo e sobre a amplitude da incidência. (AMARO, 2009, p. 93)

O instrumento que estabelece a competência tributária é a Constituição da República, assim, quem possui competência tributária tem competência legislativa também. Em outras palavras, competência de aumentar, diminuir, isentar tributos, é atribuída pela Constituição Federal.

Tudo em perfeita harmonia com o artigo 7 do Código Tributário Nacional, o qual estabelece que é indelegável a competência tributária, salvo para arrecadar ou fiscalizar tributos (capacidade tributária).

### 4.3.4. Capacidade tributária

A capacidade tributária diz respeito à atribuição de participar da relação jurídica tributária. Essa capacidade é delegável por meio de lei, prescreve-se em cinco anos, conforme artigo 174 do Código Tributário Nacional.

Diferença entre a competência tributária e capacidade tributária é que a competência está na criação de impostos e capacidade na arrecadação e fiscalização. Um bom exemplo é o

ITR (Imposto Territorial Rural) que pertence à União (artigo 153, inciso 6, da Constituição Federal) e tem como objetivo arrecadar e fiscalizar os tributos do município (artigo 153, parágrafo 4º inciso III).

#### **4.4. Impostos ITCMD e ITBI**

Este item abre a temática central desta pesquisa, uma vez que o seu objetivo é justamente defender a isenção do ITCMD e ITBI, por adquirente deficiente físico. Como visto anteriormente, os fatos vão acontecendo normalmente e aí lhes são atribuídos as diversas interpretações jurídicas. No caso do direito tributário, ocorre o mesmo, pois somente é necessário a existência de uma lei para sua incidência. Sendo assim o ITCMD, está previsto no artigo 155 item I da Constituição Federal e o ITBI, no artigo 156, item II da citada constituição. Esclarece Aurora Tomazini de Carvalho (2016, p. 443)

Sob este enfoque não prevalece a diferença entre incidência e aplicação. Para incidir a norma tem que ser aplicada, de modo que incidência e aplicação se confundem. A incidência da norma jurídica se dá no momento em que o evento é relatado em linguagem competente, o que ocorre com o ato de aplicação. Antes disso, podemos falar em outros efeitos do fato (ex: sociais, morais, políticos, econômicos, religiosos) mas não jurídicos.

Aqui somente pontuando, a lei nº 8.989/95 dispõe para deficientes a isenção do IPI (Imposto sobre Produtos Industrializados), que foi praticamente toda alterada pela lei nº 10.754 de 31 de julho de 2003, por esta legislação fica constatado na presente pesquisa a isenção para aquisição de automóveis aos cidadãos deficientes físicos.

##### **4.4.1. ITBI**

Quando ocorre a compra ou aquisição de um imóvel este pode ser tributado pelo ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis): usando como exemplo a cidade de São Paulo, ele deve ser recolhido no percentual de 3%, que sofre variação de município para município, do maior valor, esclarecendo que, em uma escritura, tem o valor da transação ou valor que foi negociado pelas partes e o valor venal que é o é atribuído pela prefeitura. Assim se valendo de um exemplo, o valor de R\$ 600.000,00 com alíquota de 3%, deve ser recolhido é de R\$ 18.000,00.

Existe uma gama ou variedade de impostos que incide sobre uma venda e compra, mas aqui o recorte é feito para que esta pesquisa fique na delimitação de sua temática. O fato

gerador desse imposto é a transmissão imobiliária, com isso, existindo uma transação de transferência de titularidade, há cobrança do ITBI.

A obrigação do recolhimento ou pagamento do ITBI é do adquirente; o valor arrecadado através do pagamento do ITBI é destinado para a manutenção da infraestrutura do município. Não é possível não realizar o pagamento uma vez que, na escritura, também objeto desta pesquisa é mencionado o recolhimento desse imposto.

Importante assinalar que o ITBI não é recolhimento somente nas escrituras, mas ele é um imposto ligado a transmissão, sendo, portanto, seu valor devido quando os imóveis são transacionados de outras maneiras que não seja por escritura pública, por exemplo, nos contratos de financiamento em que não são feitos por escritura e sim por contratos elaborados e redigidos pelos bancos. Depois de todo processo concluído e inclusive o recolhimento do ITBI, são levados a registro, no registro de imóveis competente.

#### **4.4.2. ITCMD**

. Levando em conta o exemplo do estado de São Paulo, sua alíquota é de 4% e sofre variação de um estado federativo para outro, tal qual ocorre com o ITBI. Essa alíquota incide sobre o maior valor (sucessão ou doação) ou venal que é atribuído pelas prefeituras ao imóvel.

Os testamentos não sofrem incidência de ITBI ou ITCMD, uma vez que eles são anexados aos inventários (incidência de ITCMD) e são integralmente cumpridos. Por sua vez, os inventários têm que fazer o recolhimento do ITCMD.

Nas escrituras de Doação, Inventário e Partilha, o imposto cobrado se chama ITCMD (Imposto sobre Transmissão de Bens, causa Morte ou Doação):

- sua alíquota é de 4%, sendo que sua arrecadação é destinada para o Estado;
- prazos, até 60 (sessenta) dias, decorrido este prazo multa de 10%, mais juros e correção;
- passado 180 (cento e oitenta) dias, multa de 20% mais juros e correção;
- nas escritura de divórcio com partilha de bens, a incidência do imposto se for a título gratuito é o ITCMD, se for oneroso, o ITBI, ficando sujeito à legislação do município competente, para alíquota, multas, etc.

O ITCMD é totalmente ligado às sucessões que, por sua vez, é a relação jurídica em que uma pessoa toma o lugar de outro, ou seja, sucessão é a transferência ou substituição do titular por outro. Ensina Dias (2011, p. 30):

Suceder significa substituir, ou seja, tomar o lugar do outro. Quando uma pessoa toma o lugar de outra, uma sucede a outra. Sucessão, em sentido geral e vulgar, é a

sequência de fenômenos ou fatos que aparecem uns após outros, ora vinculados por uma relação de causa, ora conjuntos por outras relações.

Resumidamente, nas transações de direito de venda ou alienação, doação ou sucessão sempre existe a tributação, seja por ITBI, nas questões ligadas ao mercado, seja por ITCMD, nas sucessões ou doações a título gratuito.

Se valendo novamente do exemplo do estado de São Paulo, na defesa desta pesquisa pela isenção do ITBI ou ITCMD, como comprovado no capítulo nove, o valor desses impostos são os mais significativos em termos de gastos ou custos que são suportados pelos adquirentes.

Existe muito para expor, pesquisar e narrar sobre as ramificações do Direito, mesmo no tocante somente às questões ligadas às transações de habitação ou moradia. Por sua vez a teoria de que o direito é uma linguagem é de fundamental importância para esta pesquisa. Cada um dos itens abordados aqui, por si só, já são suficientes para um trabalho teórico imenso. O objetivo, contudo, é fazer uma base para proporcionar um aprofundamento do tema desta dissertação nos capítulos seguintes.

Esta pesquisa vai interpelar abaixo o direito notarial, antes, porém, é preciso assinalar que não seria possível simplesmente eliminar as etapas acima e abordar diretamente o tema desta pesquisa. O mesmo ocorre com o direito notarial. A exposição anterior sobre direito se faz necessária para estabelecer a conexão e a conjuntura com o direito notarial, que é um ramo do direito privado.

No Brasil existe um regramento jurídico e uma maneira procedimental de se transferir ou adquirir uma propriedade imobiliária. Todo este conjunto de normas e regras está presente no direito notarial, por este fato, se estabelece a conexão entre o direito notarial e a temática desta pesquisa.

## 5. DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

O direito notarial regula, normatiza e disciplina os atos que são praticados pelos notários e oficiais de registro.

Há um certo mistério e uma certa dose de preconceito toda vez que se trata do tema “cartório”. Com o advento do art. 236 da Constituição Federal de 1988 e subsequente regulamentação pela Lei Federal n. 8.935/94, o universo notarial e registral passou a contar com uma caracterização jurídica mais clara. O tema permaneceu pouco explorado pelo universo jurídico. (CAMPILONGO 2014, p. 9)

Nas serventias do extrajudicial, esses atos são elaborados com muitas regras e pouca discricionariedade, uma vez que a formalização é necessária para buscar a sua devida segurança.

Pode-se dizer, enfim, que o direito notarial é o aglomerado de normas jurídicas destinadas a regular a função notarial e o notariado. É o conjunto de normas jurídicas que regulamentam o agente realizador da função notarial, bem como a própria função por ele exercida no desempenho de sua atividade profissional. (BRANDELLI, 1998, p. 96)

O direito notarial, em princípio, é igual a todo ramo do direito, lembrando que o Direito é uno, mas, por razões de utilidade, didática e acadêmico, ele é dividido. Ocorre que o direito notarial, quando da instrumentalização do Direito, incorpora outros campos do Direito ao mesmo tempo e no mesmo ato.

Em análise profunda, identifica as virtudes do sistema do notariado latino para a eficácia e o desenvolvimento das relações econômicas, bem como para a estabilidade e a segurança jurídica das relações sociais. De- mostra a importância da eficiência econômica promovida pela função notarial, utilizando elementos de conexão entre os sistemas jurídico e econômico.. (CAMPILONGO 2014, p. 9)

Para explicar melhor, exemplifica-se: quando da lavratura de uma escritura pública, nela estão consubstanciadas, ao mesmo tempo e no mesmo ato, o próprio direito notarial, o direito civil, o administrativo, o constitucional, o tributário, o real, o das coisas, o de propriedade, entre outros. Entre a divisão clássica do Direito entre o público e privado, o direito notarial pertence à esfera do direito privado.

A expressão “direito notarial” possui dois significados diferentes. Tradicionalmente, nas faculdade de direito e na doutrina civilista em geral, o direito notarial é uma

parte do direito privado que interessa particularmente aos profissionais do direito que compõem o notariado, englobando áreas os direitos das obrigações, da família e das sucessões, entre outros campos. Entretanto, essa terminologia é discutível, já que as questões referentes a tais matérias também interessam aos demais operadores do direito e não só aos notários. Ademais, o notaria intervém em outros domínios, como o direito administrativo (urbanismo, meio ambiente, etc.), direito tributário, direito de empresas, direito imobiliário, etc. Contudo, o direito notarial também pode ser entendido, ainda, como o conjunto de regras jurídicas que se aplica aos notários no exercício de suas funções, aí compreendidas as atribuições certificadoras e legitimadoras, e também as normas que regulam as relações entre esses profissionais do direito e seus clientes. Destarte, o advento de novas normas legais no campo do direito privado, os costumes herdados dos antigos notários do final da Idade Média e início da Idade Moderna e o desenvolvimento da doutrina e da jurisprudência tornam possível afirmar a existência de um direito notarial como uma classe específica e distinta da ciência jurídica. De fato desde o século XIII, com a escola dos notários glosadores de Bolonha, existem regras costumeiras, introduzidas no direito escrito por leis editadas após a Revolução Francesa e nas primeiras codificações, que tratam da função notarial e dos documentos lavrados pelos notários, especialmente a escritura pública. Já se falava, então, de uma arte ou ciência notarial, por influência da obra básica *Summa artis notarie*, de Rolandino Passaggeri, que, juntamente com Ranieri de Perugia e Salatiel de Bolonha, foi um dos expoentes da supracitada escola de Bolonha. O desenvolvimento dessa ciência notarial resultou no surgimento de um direito com uma substância própria – e que, dentro do nosso ordenamento jurídico, mostrando o seu “ser” como uma espécie de direito preventivo, voltado à solução dos problemas cotidianos dos particulares e à tutela de seus direitos subjetivos mais fundamentais, como aqueles decorrentes das normas positivas que regem a família, os contratos, a propriedade e a sucessão.” (LOUREIRO, 2016a, p. 27)

A função notarial tem vários objetivos, dentre eles o de trazer as situações de fato e transformá-las em jurídicas. Segundo Comassetto (2002, p. 33), “o caráter jurídico da função notarial repousa no fato de que o tabelião é claramente um intérprete da vontade das partes, ou seja, capta as situações de natureza fática para transformá-las em jurídicas”.

Da ocorrência da atividade notarial o mais importante é lidar com as situações de fato existentes, atribuir a elas o caráter jurídico, notadamente quando do direito notarial o instrumento público.

As doutrinas instrumentalistas afirmam que o direito notarial tem por objeto a forma pública na qual há intervenção de um notário, ou seja, o instrumento público. Assim, sustentam estar o direito notarial erigido sobre duas vigas principais e indissolúveis: o notário e o instrumento. (BRANDELLI, 1998, p. 98)

Ao lado da atividade notarial existe a sua coirmã a atividade registral. Ambas têm pontos em comum e diferenças acentuadas, sendo que, em seu cotidiano, isso fica mais evidente, razão da existência de uma separação dessas atividades. Contudo, isso não quer dizer que sejam conflituosas, pelo contrário, existe equilíbrio, harmonia e grande completude, já que o direito registral acautela-se dos registros públicos.

A atividade notarial e registral, no Brasil, é abordada pelo artigo 236 da Constituição Federal e pelas leis nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (BRASIL, 1994), e a dos registros públicos nº 6.015/1973(BRASIL, 1973), entre outras.

A atividade notarial e registral são exercidas em caráter privado, por delegação do poder público. Ensina Orlandi (in DIP, 2004, p. 13): “As atividades notariais e de registro são públicas, mas exercidas em caráter privado pelos Notários e Registradores, por delegação do Poder Público. Quer isso dizer que no exercício de suas funções, eles são agentes públicos”.

Os documentos e outros assemelhados, que são elaborados pelos notários, são instrumentos públicos nos quais são descritos alguns fatos e têm consubstanciado vontades dos cidadãos, assim se instrumentaliza o Direito.

O Direito Notarial tem sido definido como o conjunto de normas (leis, regulamentos, normas administrativas, jurisprudência normativa) que regem a atividade notarial. Não se confunde com o chamado Direito Registral, apesar de as atividades dos dois ramos terem algumas semelhanças. As atividades notarias e de registro são públicas, mas exercidas em caráter privado pelos Notários e Registradores, por delegação do Poder Público. Quer isso dizer que, no exercício de suas funções, eles são agentes públicos. De acordo com a lei, o Notário e o Registrador são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade Notarial e de Registro. As duas atividades têm por objetivo garantir ou dar eficácia a negócios jurídicos. O notariado e os registros públicos respondem a uma realidade secular de necessidade de segurança e consistente na autenticação e documentação de realidades mediante uma função que lhe é própria e inerente, ou seja, a fé pública, e toda sua obra está marcada por esse princípio fundamental e que sustentado por outros, como a liberdade, a verdade e a justiça, valores que juntos com o direito imprimem aos atos, fatos e relações jurídicas o selo definitivo da autenticidade e legalidade. Ambos existem há séculos e são essenciais, por mais que pareçam ao leigo peças de burocracia destinadas a dificultar o exercício da cidadania. Documentam (no sentido de guardar a memória) fatos importantes da vida das pessoas, como nascimento e o casamento, além da morte. O registro da propriedade é, ao mesmo tempo, a prova do direito de propriedade e de sua garantia. Os serviços notarias dão segurança às partes nos contratos, que são instrumentalizados pelo Notário, que lhes empresta fé pública. Ha no documento produzido pelo Notário uma presunção de autenticidade de um documento deve prová-la. Já quando é contestada a autenticidade de um documento público, a prova compete a quem contesta; e essa prova consiste em destruir a presunção que decorre da fé pública que o Notário emprestou àquele papel, que pode ser uma certidão, uma escritura, o teor de uma autenticação ou de um reconhecimento de firma. (DIP, 2017, p. 13)

O notário não pode elaborar instrumentos ou praticar atos de sua própria vontade ou o que ele julgar que pode executar, mas somente pode elaborar instrumentos que estão previstos em lei e de sua competência.

No Brasil, a transmissão da propriedade imobiliária ocorre por meio do registro. A transmissão não ocorre somente com lavratura e assinatura da escritura pública, mas existe

também a necessidade de efetuar o registro, conforme artigo 1.245 do Código Civil e seus parágrafos.

Quem não registra a escritura pública de compra e venda de imóvel, por exemplo, não adquire a propriedade do bem. Nos atos entre vivos, transfere-se a propriedade mediante o registro do título translativo no registro de imóveis (art. 1.245 CC). Enquanto não se registrar a escritura pública (ou outro título translativo), o alienante continua a ser considerado proprietário do imóvel. O adquirente apenas adquire a propriedade mediante o registro do título. (LOUREIRO, 2016b, p. 587)

Ao longo do tempo, muitas das atribuições foram sendo modificadas como, por exemplo, antes o documento elaborado pelos notários apresentava-se como sendo o próprio registro, mas isso foi se modificando e tal divisão foi se tornando mais acentuada. Hoje, há uma grande diferença entre a elaboração de um título ou documento notarial e seu registro. Geralmente – não necessariamente – o ato de registro é sempre posterior e consiste em verificar alguns requisitos ou parâmetros e, depois dessa análise, é tido como registro. Segundo Pugliese (1989, p. 15), o direito registral é o “ramo que estuda e cuida dos registros públicos, notadamente subordinados ao Poder Judiciário, sendo pois igualmente, tema próximo, mas alheio ao direito notarial”.

Nesse momento, é importante fazer o recorte metodológico em relação ao direito registral. A presente pesquisa vai explorar e aprofundar as questões ligadas ao direito notarial, muito embora, para melhores explicações, padrões de funcionamento, legislação, etc., sejam necessárias abordagens em relação ao direito registral, afinal, como bem diz o ditado popular “o que abunda não desabona”. Contudo, sem qualquer pretensão de maiores especulações ou exame, esta pesquisa não se debruça sobre o aspecto registral, mas só traz à tona a fim de evitar que qualquer explicação não fique sem sua completude.

## **5.1. Princípios notariais**

Dentre os vários princípios notariais, esta pesquisa elegeu três que são imprescindíveis para os notários e que estão presentes na sua prática laboral e principalmente nos instrumentos pelos notários lavrados.

O primeiro: o “Princípio da Fé Pública”: pode ser definido como a autoridade legítima atribuída aos notários, no sentido de crença, convicção. A fé pública está muito ligada à questão da credibilidade.

Trata-se portanto, a “fé pública”, de uma expressão jurídica que designada a credibilidade, no sentido do gozo da presunção de veracidade, que é juridicamente dada aos documentos emitidos por autoridades públicas ou por privados por ela delegados, no exercício de suas funções. Por exemplo, possuem fé pública os chefes do poder executivo, os magistrados, os oficiais de registro civil e os notários. (TEIXEIRA, 2009, p. 133)

O segundo diz respeito ao “Princípio da Imparcialidade e Independência”: o notário é um profissional independente e deve atuar de forma a dignificar e tornar efetiva essa independência que lhe é conferida pela lei nº 8.935/1994 (no artigo 28) no desempenho de suas atribuições.

Os notários são profissionais independentes que exercem funções de natureza pública, a quem compete autenticar atos jurídicos e realizar outras tarefas no domínio da administração da justiça preventiva. O funcionamento do sistema notarial é de primordial importância em qualquer Estado Democrático de direito. (TEIXEIRA, 2009, p. 141)

E, por fim, o “Princípio da Forma”: por esse princípio, todo ato praticado necessita de uma forma para exteriorização da vontade das partes e para produzir efeitos. A forma pública é de fundamental importância para atividade notarial em si, conforme a lei nº 8.935/1994 (no artigo 6):

Ressalta-se que, em decorrência do princípio da certeza e segurança jurídica, que exige a perpetuação dos atos notariais no tempo, as formas notariais são documentos. O notário realiza seu ofício por meio documental, sendo que mesmo quando não seja o redator do ato, sua intervenção ainda que instrumentos privados, se reveste de formas documentais. (TEIXEIRA, 2009, p. 137)

## **5.2. Serventias extrajudiciais**

O Tabelionato de Notas é uma serventia extrajudicial, na qual é disciplinada e normatizada pela lei nº 8.935/94, não somente o tabelionato, mas sim uma série de outras delegações ou serventias que, no seu capítulo II, dos Notários e Registradores, Seção I, artigo 5º, estabelece quais são os vários tipos de serventias e registros existentes. Citando algumas, Tabelião de Notas, Tabeliões de Protestos de Títulos, Oficiais de Registro de Imóveis, Oficiais de Registro de Títulos e Documentos e Civis das pessoas Jurídicas e Oficiais de Registro de Distribuição.

Cada serventia tem sua própria dinâmica e atribuição e essa divisão é muito necessária notadamente nos grandes centros ou nas capitais devido ao grande volume de serviço que torna impossível a unificação desses serviços ou competências diversas em uma única

serventia, possível apenas em comarcas menores. Aqui novamente é feito o recorte metodológico para prosseguir na análise do tabelião de notas que faz parte do objeto desta pesquisa.

### 5.2.1. Tabelionato de notas

Tudo começou com os escribas que detinham o conhecimento de escrever. Eles que elaboravam os manuscritos ou documentos para atender a população de sua região.

A necessidade humana de segurança e certeza, caracterizada pela necessidade de estabilidade das relações, sejam estas jurídicas ou não, amparou esse requerimento social pelo surgimento de um agente que pudesse perpetuar no tempo os negócios privados, assegurando os direitos deles derivados. A atividade notarial não é, assim, uma criação acadêmica, fenômeno comum no nascimento dos institutos jurídicos do direito romano-germânico, tampouco uma criação legislativa. É sim, uma criação social, nascida no seio da sociedade, a fim de atender às necessidades desta diante do andar do desenvolvimento voluntário das normas jurídicas. O embrião da atividade notarial, ou seja, o embrião do tabelião, nasceu do clamor social, para que, num mundo massivamente iletrado, houvesse um agente confiável que pudesse instrumentalizar, redigir o que fosse manifestado pelas partes contratantes, a fim de perpetuar o negócio jurídico, tornando menos penosa a sua prova, uma vez que as palavras voam ao vento. Nesse sentido, é na civilização egípcia que se encontra o mais prisco antepassado do notário, qual seja o escriba. (BRANDELLI, 1998, p. 4)

Com o descobrimento do Brasil, existia a necessidade de se documentar ou registrar os fatos, por essa necessidade, fazendo uma analogia, era o início da função notarial no Brasil.

No período histórico em que ocorreram os descobrimentos da América e do Brasil, período de grandes expedições navais, o tabelião acompanhava as navegações, fazendo parte da armada das naves, tendo pois papel extremamente relevante no registro dos acontecimentos e até mesmo do registro das formalidades oficiais de posse das terras descobertas.(...) O primeiro tabelião a pisar em solo brasileiro, porém, foi Pero Vaz de Caminha, português que narrou e documentou minuciosamente a descoberta do Brasil e a posse da terra, com todos os seus atos oficiais, traduzindo no único documento oficial da descoberta do Brasil. (RIBEIRO, 2009, p. 98)

Dessa forma, como bem destaca Ribeiro (2009, p. 188), “a atividade notarial nasce para atender às necessidades sociais de segurança, certeza e estabilidade das relações jurídicas”.

Outra instituição importante no passado para a função notarial foi a igreja católica, que era praticamente a única instituição organizada. Dessa forma, coube a ela essa função, exemplo disso era o livro do Vigário: livro que ficava nas paróquias, onde se registravam as alienações ou transmissão dos imóveis.

Os tabelionatos de São Paulo têm um patrimônio histórico muito grande e, neles, estão descritos as transações e relações sociais de agora e tempos passados, à exemplo da historicidade, pode-se citar o Tabelionato de Notas e Registro Civil do 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó.

Quando o Brasil ainda era uma colônia de Portugal, vivendo o ciclo da cana de açúcar, o Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do 4º Subdistrito de Nossa Senhora do Ó já existia – não com essa nomenclatura – antes mesmo que fossem criados os cursos jurídicos no convento de São Francisco (estes seriam criados em 1827). A serventia foi instalada em 15 de setembro de 1796, já com o anexo de notas. Primeiramente, num cômodo da Igreja Nossa Senhora do Ó – construída por causa de uma santa que veio de Portugal, nos moldes de uma sacristia. Por volta de 1848, anos depois da independência brasileira (o que rendeu a São Paulo o título de imperial Cidade), ocorreu um incêndio e todo o arquivo foi perdido, tanto da Igreja como o do cartório. Depois, a Serventia foi reinstalada, mas agora separada da Igreja. (JORNAL DO NOTÁRIO, 2010, p. 49)

Hoje, a atividade notarial no Brasil ocorre normalmente no Tabelião de Notas ou na Serventia Notarial, que é uma delegação do Estado para ser exercida por uma pessoa natural.

O tabelião tem, na sua pessoa ou em seus prepostos, a competência, o direito e o dever de elaborar instrumentos públicos, ou seja, de instrumentalizar juridicamente a vontade das partes envolvidas, bem como os fatos, com as suas circunstâncias. Vale lembrar que os instrumentos públicos que são elaborados pelos notários são revestidos de veracidade ou fé pública, nos termos expressos no artigo 3º da lei nº 8.935/1994.

### **5.3. Fé pública**

Antes de expor sobre fé pública, é pertinente mencionar que a fé implica em acreditar, em ter convicção em algo. Mas não no sentido religioso e sim em depositar uma confiança em uma determinada pessoa ou instituição. Os cidadãos de uma maneira geral depositam essa confiança nos tabelionatos ou a própria pessoa do escrevente ou tabelião.

A fé, portanto, é um método natural de conhecimento, um método de conhecimento indireto que advém da mediação de uma testemunha. Chama-se também, por isso, conhecimento por testemunho. Não se trata, necessariamente, de coisas religiosas. Estou falando daquele conhecimento que pesa o ovo e que divide em partes iguais um quilômetro em mil metros; daquela razão que se aplica à matemática, à física. a tudo, a mesma razão. (GIUSSANI, 2008, p. 25)

Não é possível falar em Tabelionato de Notas sem falar em fé pública: os documentos que são elaborados pelo tabelião fazem prova por si e algumas vezes pelos fatos neles mencionados, ou seja, são atos que carregam consigo o valor da veracidade.

O valor jurídico e a certeza implicam que a fé pública pressupõe a correspondência da realidade, cuja firmeza é tutelada pelo Direito, exercida, esta, por sua vez, submetida a todos os tipos de garantias e exigências, que, necessariamente, derivam de normas jurídicas, incluindo severo regime de responsabilidades civis, penais e administrativas, caso ocorressem desvios, deslizos ou incorreções do seu exercício. Por sua própria natureza, a fé pública é uma instituição jurídico pública, tendo necessariamente um sinal público autorizado pelo Estado, de maneira que o qualificativo de público compreende a fé, significando que o notário é uma autoridade da sociedade nesse setor, vindo a garantir a certeza e autenticidade naquilo que exara. (REZENDE; CHAVES, 1992, p. 79)

Os notários, no exercício de sua função, são detentores de fé pública; os títulos que são produzidos por eles, nos quais esses títulos consubstanciam provas ou fatos, só podem ser questionados em juízo e cabe ao questionador o ônus da prova.

Neste contexto tem a figura do notário, que exerce uma atividade privada a quem é concedido por preceito legal para tutela dos interesses privados a função de certificação através da fé pública. (COMASSETTO, 2002, p. 63)

A fé pública é de fundamental importância para atividade notarial. Uma vez que todos os atos são revestidos de fé pública, é nesse momento que eles ganham um *status* de autenticidade praticamente inquestionável.

#### **5.4. Serviços dos tabelionatos da transmissão de moradia ou habitação**

Os serviços realizados no tabelionato de notas são em sua maioria muito normatizados e padronizados, revestidos de formalidades legais, que, em cumprimento à determinação de ordens serviço das corregedorias gerais de justiça, a própria legislação pertinente, são solenes, ou seja, o melhor exemplo dessa solenidade são os testamentos.

Esta pesquisa vem eleger os serviços mais ligados ao título desta pesquisa, ou seja, onde se tem a incidência dos impostos.

##### **5.4.1. Escrituras**

Escrituras são instrumentos públicos elaborados ou lavrados pelo tabelião ou seus prepostos, devidamente autorizados ou habilitados, em que, decorrente de necessidade ou

vontade das partes, podem ser realizados, logicamente, sempre obedecendo a padronização imposta pela lei ou pelas normas da Corregedoria.

Assim, a escritura é um título elaborado por um escrevente ou pelo próprio tabelião, sendo sua redação constituída por um emaranhado de leis, normas da corregedorias de justiça, resoluções do CNJ, declarações, qualificação das partes, cláusulas, formalidades legais (data, local de lavratura, encerramento, etc.). Notoriamente, as escrituras são lavradas em um livro específico, dentro de um tabelionato de notas que tem competência e responsabilidade exclusiva para esse ato.

#### *5.4.1.1. Títulos ligados a dignidade da pessoa humana*

Existe um número muito grande de títulos ou possibilidades de escrituras públicas, que vão de escritura simples até de uma complexidade muito grande. Uma escritura de emancipação está totalmente ligada à autonomia e, por consequência, à dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, não se pode deixar de dizer que a escritura de pacto ou compromisso de manutenção é o ato que a cidadão se compromete por manter financeiramente uma pessoa no Brasil, ou uma pessoa estudando no exterior que tenha necessidade de sua manutenção até a conclusão dos estudos.

Abaixo são abordadas as escrituras diretamente ligadas à aquisição de habitação ou moradia por deficientes físicos e também o testamento, que é um título extremamente importante para todo cidadão. Este sim ligado totalmente à dignidade da pessoa humana, uma vez que é entendido como ato de última vontade da pessoa.

#### *5.4.1.2. Escritura de venda e compra*

É um instrumento público, que envolve um bem imóvel (casa, apartamento, loja, galpão, etc.). A legislação impõe a necessidade de escritura pública de bens imóveis com o valor superior a trinta salários mínimos.

A escritura pública está presente no Código Civil – lei nº 10.406 (BRASIL, 2002) no artigo 108:

Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Nesse momento, é importante destacar que, antes da lei nº 6.015/73, a sistemática de funcionamento do registro de imóveis era baseada no sistema de transcrição; hoje, é o sistema de matrícula. Isso representou uma mudança muito grande, pois a cada imóvel é atribuído um número e aberta uma ficha onde são feitos vários registros ou averbações; o número correspondente a esse imóvel é chamado de matrícula. Nos termos do artigo 176 da lei acima mencionada, também conhecida como Lei dos Registros Públicos, cada imóvel deve corresponder uma matrícula e, para cada matrícula, somente pode haver a individualização ou especialização de um imóvel.

O sistema de matrícula representa uma evolução muito grande em relação ao sistema anterior: muito mais organizado, muito mais ágil, com muito menos risco. Além disso, foi um grande passo no sentido de dar maior segurança e agilidade, afinal, hoje, por exemplo, quando se tem conhecimento do número da matrícula de determinado imóvel, a Certidão de Propriedade pode ser expedida em questão de minutos pelo Oficial de Registro de Imóveis Competente, quando não se tem o número de matrícula, ou seja, quando determinado imóvel pertence ao sistema de transcrição, essa expedição pode demandar cinco dias úteis.

Essa escritura tem incidência do ITBI (Imposto sobre Transmissão de bens Imóveis) com sua alíquota variável de município para município.

#### *5.4.1.3. Escrituras de doação*

Antes de apresentar as escrituras de doação, cabe aqui pontuar que esta pesquisa declina de qualquer outra escritura de doação que não seja de bem imóvel, isto é, o título ligado à transferência de habitação ou moradia, cujo o imposto, do qual esta pesquisa pleiteia a isenção, é o ITCMD (Imposto Sobre Transmissão e Causa Mortes e Doação).

A doação pode ser feita ainda com reserva de usufruto para os doadores. Para efeitos fiscais e demais, o valor do imóvel é dividido em 1/3 correspondente ao usufruto e 2/3 a sua propriedade; o usufruto é personalíssimo, ou seja enquanto os usufrutuários forem vivos, os donatários não podem alienar, onerar, etc., sem o consentimento dos usufrutuários.

Ainda a escritura de doação pode ser feita com as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade (estipulada por anos, ou enquanto doadores forem vivos, etc.), cláusula de reversão, que o imóvel volta à propriedade dos doadores, no caso de falecimento dos donatários.

Nas escrituras de doação, devem constar se a doação foi feita em adiantamento de legítima ou se está saindo da parte disponível dos doadores, bem como o grau de parentesco entre os doadores e donatários.

#### 5.4.1.4. Testamento

Esse é um ato que somente pode ser praticado pelo tabelião, total exclusividade, não podendo ser praticado por qualquer outro profissional do tabelionato de notas, só pode ser lavrado pelo tabelião. Entende-se que o testamento é um ato de última vontade do cidadão e que, após o seu falecimento, suas disposições devem ser cumpridas pelo testamenteiro. O testamento junta-se ao processo de inventário para que a vontade daquele que faleceu seja cumprida. Notadamente o testamento lavrado pelo tabelião é o testamento público; contudo, existem outros, tais como o cerrado, marítimo, militar, cada um com suas especificidades e formalidades legais, para terem o devido valor e aprovação legal.

O testamento é um título ou instrumento praticamente conhecido e usado mundialmente e isso ocorre de longa data. Quando se coloca a palavra ou conceito vontade, nesse momento, estabelece-se a junção com a questão da dignidade da pessoa humana, sendo esta entendida como o seu direito respeitado ou efetivado.

### 5.5. Função social no tabelião de notas hoje

A função notarial é regrada de imparcialidade e formalidade para atender os critérios de prevenção na transação dos imóveis, entre outras. Como visto acima, a escritura pública tem uma tradição secular e um reconhecimento pela população.

Os notários e registradores são depositários da confiança da população, principalmente, as pessoas mais simples da sociedade brasileira que não têm condições econômicas de contratação profissionais para auxiliar nesse tipo de transações e que veem nesses serviços uma segurança dos seus negócios.

Por isso, em algum momento da vida dos cidadãos, estes têm a necessidade de buscar um ou mais serviços nos Tabelionato de Notas, pois são serviços essenciais e fundamentais para a vida cotidiana das pessoas.

Uma confiança com efeitos externos aos contratantes, como se viu no capítulo anterior. Confiança no sistema jurídico e no sistema econômico. Não é por outra razão que o negócio imobiliário – que poderia ser feito apenas com base na palavra empenhada ou rabiscado em “papel-embrulho” – ganha outra dimensão (e, a bem da verdade, outro valor econômico, é dizer, melhor preço) quando lavrado na presença de notário, observadas as formalidades legais, subscrito pelas partes, arquivado em livro próprio e, depois, registrado no cartório imobiliário. Para o cidadão simples, não basta receber a chave do imóvel. Mais importante, simbólico e garantidor de confiança é receber a “escritura”. “Chave” qualquer um exhibe. Escritura com fé pública, não: só o negócio chancelado pelo direito! Confiança em quê? Na outra

parte? Na chave? No notário? Na folha da escritura? Não. Confiança na confiança que a escritura com fé pública gera. E nas responsabilidades, provas e garantias daí decorrentes. Mesmo em transações que envolvem habitações muito simples, situadas em favelas e bairros de periferia, com loteamentos clandestinos, construções irregulares e documentação imobiliária praticamente inexistente, em que pese a inacessibilidade ao sistema oficial e legal de escrituração e registro imobiliário, é frequente, pelo Brasil afora, que as partes se cerquem de “cuidados” extraoficiais e informais como, por exemplo, “lavrar” documento em associação de moradores – com a intervenção de despachantes, corretores, paralegais, igrejas e pregadores – e, depois, “registrá-los” em papelarias, padarias e autoescolas. O modelo – com a intervenção de terceiros, um mínimo de formalidade e o arquivamento dos papéis – reproduz, amadoristicamente, o sistema, a racionalidade e as funções do direito da “confiança na confiança” que esses “especialistas” e suas “instituições” geram. (CAMPILONGO 2014, p. 106)

Fica assim de fácil constatação a confiança da população nos profissionais do tabelião de notas, ou seja, pela confiança depositada pela população e os serviços prestados que consubstanciam essa confiança.

## **5.6. Pessoa com deficiência no tabelião de notas hoje**

Quando da elaboração ou lavratura de um ato notarial, em que se exige ou se tem a necessidade de assinatura de uma das partes, em que seja pessoa deficiente e por essa razão não possa assinar. No corpo da escritura é inserida uma declaração de que outra pessoa assina por aquela.

A declaração é relativamente nestes moldes:

Que assina a rogo do outorgante doador ou vendedor, etc., acima qualificado, impossibilitado de o fazer, o senhor fulano de tal, neste momento é inserida toda sua qualificação, relatando que o outorgante deixando a margem desta, a impressão digital de seu polegar direito.

O mesmo procedimento se tem com os outorgados, adquirentes, etc.

Rogo significa a pedido de, ou solicitação de, dessa maneira assinatura a rogo se faz por pedido de alguém que está impossibilitado de fazer ou não sabe escrever. É de uso rotineiro nos tabelionatos e, normalmente, a pessoa que assina não tem qualquer vínculo com o ato, ou seja, é um terceiro simplesmente para formalizar uma assinatura.

Atualmente, sob o ponto de vista tecnológico, ou seja, a impressão digital é de fundamental importância para evitar a impossibilidade de se fazer o reconhecimento da parte. Quando ocorre qualquer possibilidade de falsificação de assinatura por meio da perícia, isso

pode ser constatado se foi de fato o cidadão que esteve presente ao ato ou não, ou ainda, se é um caso de falsidade ideológica.

Esses procedimentos ou preocupações só existem em um documento público, no caso aqui uma escritura pública, não existe possibilidade em um instrumento particular. Retomando a questão digital, esta pesquisa não defende a permanência desse procedimento, já que com o avanço da tecnologia, entre elas a biometria, será possível tornar um instrumento tão seguro que a coleta da digital não seja mais necessária.

### **5.7. Responsabilidade tributária do notário**

Neste tópico, não se aborda a responsabilidade dos notários em relação aos impostos ligados a sua própria atividade, imposto renda, imposto de serviços, etc. Mas, mantendo a delimitação desta pesquisa, pretende conceituar os impostos que são recolhidos ou tem seu fato gerador na transmissão da propriedade imobiliária (habitação ou moradia). Portanto, impostos ligados a atos que devem praticar, notadamente, o ITBI e ITCMD.

Os impostos incidentes sobre os atos ou documentos notariais são os impostos de transmissão de bens imóveis por ato entre vivos ou ITBI, que é de competência do município (v.g. escrituras públicas de compra e venda, permuta, constituição onerosa de usufruto ou superfície, cessão de direitos hereditários, etc.) e o imposto de transmissão por doação e sucessão mortis causa – ITCMD (escritura de doação, constitui gratuita de usufruto, escritura de inventario e partilha, escritura de divórcio com partilha desigual sem torna etc.), que é de competência do Estado, Para verificar quais são os fatos oponíveis e eventuais isenções, o notário deve consultar a lei do município ou do estado onde estiver situado o imóvel. Se o notário deixa de fiscalizar o recolhimento do tributo, torna-se responsável pelo seu pagamento junto ao fisco. Caso tenha agido sem má-fé, a sua responsabilidade é disciplinada pelo art. 134 do CTN. Não se cogitando de fraude, má-fé ou prática de ato ilícito, mas sim omissão de um dever de cuidado ou de vigilância, o terceiro responsável que possui algum vínculo com o contribuinte (entre o notário e o cliente há um vínculo contratual de prestação de serviços) passa a ser devedor do tributo de forma subsidiária ao devedor principal, embora a norma legal em questão use o termo “obrigação solidária”. Vale dizer, apenas nos casos em que não for possível cobrar o tributo do contribuinte é que o fisco poderá se voltar contra o terceiro responsável. (LOUREIRO, 2016a, p. 232)

Nesse sentido, os notários têm o dever de fiscalizar o recolhimento desses impostos incidentes, obrigação prevista no artigo 30 da lei nº 8.935/1994.

## 5.8. Linguagem e direito notarial

Linguagem e o direito estão de modo intrínseco e profundamente ligados, pois é por meio da linguagem que os profissionais da área jurídica efetuam seus diversos serviços ou trabalhos, tais como: peticionar, contestar, apelar inquirir, persuadir, provar, julgar, absolver ou condenar, etc.

O direito notarial tem suas palavras específicas, entre elas, outorgantes, outorgados, serventias, notarial, extrajudicial, etc., e outras que incorpora por conta de um significado notarial, que é totalmente diferente do usual, à exemplo: matrícula, transcrição, averbações, assentos, etc.

Além disso, há outras que acabam por confundir normalmente os leigos, por exemplo, firma, que normalmente é associada à empresa, mas que, na área notarial, encontra-se ligada à assinatura com o procedimento de reconhecimento de firma; autenticação, na informática, serve para estabelecer a conexão entre o computador e provedor, já na área notarial, é uma cópia que confere com o original.

Desse modo, ocorrem erros de interpretação, dentre eles, pode-se citar a renúncia e cancelamento de usufruto, que são tidos como sinônimos pela imensa maioria e não são. Quando se cancela um usufruto é uma simples averbação na matrícula do imóvel em virtude do falecimento do usufrutuário, quando se renuncia o usufruto, está implicado em uma escritura pública de renúncia, com recolhimento do ITCMD ou não, e um registro na matrícula, com custos maiores, etc.

Ainda os leigos acabam por confundir testamento com doação, sendo um ato praticado em vida, já esclarecido acima, e o testamento, também já mencionado, um ato de última vontade que é anexado ao inventário.

Vale a proporção: a linguagem natural está para a realidade em que vivemos (realidade social), assim como a linguagem do direito esta para a realidade jurídica. Dito de outra maneira, da mesma forma que a linguagem natural constitui nosso mundo circundante, a que chamamos de “realidade”, a linguagem do direito cria o domínio do jurídico, isto é, o campo material das condutas intersubjetivas, dentro do qual nascem, vivem e morrem as relações disciplinadas pelo direito. Senão há fato sem articulação de linguagem, também inexistirá fato jurídico sem a linguagem específica que relate como tal. (CARVALHO, 2015, p. 235)

Assim a linguagem e o direito notarial estão umbilicalmente ligados, não somente no que foi narrado acima ou ainda nos exemplos práticos acima mencionados, mas na questão de

um aprofundamento maior em que Direito é linguagem e, nesse caso, direito notarial é também a linguagem do direito notarial.

### **5.8.1. Documento notarial: as escrituras manuscritas de testamento e do escravo**

Dentro do universo notarial, os documentos são imprescindíveis os documentos que são elaborados pelos notários. Durante sua lavratura, tem um rito e formalidades próprias, isso se faz necessário para se alcançar a segurança almejada. Entre as obrigações que nascem após a produção e conclusão desses documentos, estão a sua guarda e conservação, tais como expostos nos anexos A, B e C desta pesquisa.

Pode-se concluir que os instrumentos elaborados pelos notários estão de uma maneira ou outra consubstanciados de muitas informações. A lei nº 8.935/94 atribui ao tabelião de notas a exclusividade em autenticar fatos, por meio de um instrumento conhecido por ata notarial. Fato é uma ação ou acontecimento no mundo real. Assim, quando esse acontecimento tem a capacidade de produzir efeitos jurídicos, passa ser um fato jurídico.

Os documentos notariais, como visto acima, são revestidos de fé pública e, por esse fato, são tidos como uma grande presunção de veracidade.

O ofício do notário é a realização de documento em que fixa fatos e cria contratos e negócios jurídicos válidos e eficazes visando a garantia dos direitos buscados pelas partes e a segurança jurídica. A conservação desses documentos no arquivo notarial é um fator a mais de segurança e possibilita a prova dos fatos e atos neles mencionados sempre que for necessário e independentemente do tempo em que ocorreram. (LOUREIRO, 2016a, p. 313)

Uma outra questão importante é a conservação dos documentos, uma vez que são provas de muitos fatos existentes no passado, portanto, a conservação tem de ser perpétua.

Vimos, na primeira parte desta obra, que uma das características do notariado latino, em que se inclui o brasileiro, é a conservação perpétua dos documentos notariais nos livros de notas ou protocolo. A origem do protocolo está ligada ao desenvolvimento do notariado moderno, quando o tabelião ou notário começou a conservar em documento separado as notas que lhe serviam para redigir o documento principal. (LOUREIRO, 2016a, p. 471)

Os documentos notariais sacramentam a concretização das funções dos notários e são os instrumentos elaborados por eles. Quanto a sua conservação e guarda, tal como foi mencionado acima, é perpétua e, por isso mesmo, acabam por ter valor cultural e histórico, notadamente também em que personalidades reconhecidas da sociedade fizeram parte desses atos. Pode-se imaginar se essa função de guarda e conservação fosse repassada ao Estado, os

custos advindos dessa conservação. No próximo tópico, expõe-se a responsabilidade tributária do notário.

Esta pesquisa não se furta em transportar documentos (certidões) relacionados à dignidade da pessoa, como, por exemplo, o testamento (Anexo A) já mencionado que deve ser entendido e respeitado como a última vontade da pessoa. Além disso, destaca a total contradição e absurdo da certidão manuscrita e impressa de compra e venda de um ser humano por outro (Anexos B e C), onde este “escravo” não era considerado pessoa e sim coisa.

Existe uma grande literatura ligada ao direito notarial, mesmo assim se faz necessário ficar no âmago e na linha do que se entrelaça com as diretrizes desta pesquisa. O que cabe assinalar aqui é a linguagem técnica toda voltada para esse ramo do Direito, já mencionada no capítulo anterior e nos tópicos diretamente ligados a este trabalho.

## 6. DIREITOS HUMANOS

Este capítulo que começa a se delinear vale-se da narrativa de que todos os direitos são para os seres humanos, no entanto, nem todos os direitos são direitos humanos. Direitos humanos são simplesmente para humanos (dignidade, liberdade, igualdade), levando a uma vida com consciência do próprio valor.

Os direitos humanos consistem em um conjunto de direitos considerado indispensável para uma vida humana pautada na liberdade, igualdade e dignidade. Os direitos humanos são os direitos essenciais e indispensáveis à vida digna. Não há um rol predeterminado desse conjunto mínimo de direitos essenciais a uma vida digna. Não há um rol predeterminado desse conjunto mínimo de direitos essenciais a uma vida digna. As necessidades humanas variam e, de acordo com o contexto histórico de uma época, novas demandas sociais são traduzidas juridicamente e inseridas na lista dos direitos humanos. Em geral, todo direito exprime a faculdade de exigir de terceiro, que pode ser o Estado ou mesmo um particular, determinada obrigação. Por isso, os direitos humanos têm estrutura variada, podendo ser direito-pretensão, direito-liberdade, direito-poder e, finalmente, direito-imunidade, que acarretam obrigações do Estado ou de particulares revestidas, respectivamente, na forma da Lei (i) dever, (ii) ausência de direito, (iii) sujeição e (iv) incompetência, como segue. O direito-pretensão consiste na busca de algo, gerando a contrapartida de outrem do dever de prestar. Nesse sentido, determinada pessoa tem direito. Assim, nasce o “direito-pretensão”, como por exemplo, o direito à educação fundamental, que gera o dever do Estado de prestá-la gratuitamente (art. 208, 1, da CF/88). O direito-liberdade consiste na faculdade de agir que gera a ausência de direito de qualquer outro ente ou pessoa. Assim, uma pessoa tem a liberdade de credo (art. 5º, VI, da CF/88), não possuindo o Estado (ou terceiros) nenhum direito (ausência de direito) de exigir que essa pessoa tenha determinada religião. Por sua vez, o direito-poder implica uma relação de poder de uma pessoa de exigir determinada sujeição do Estado ou de outra pessoa. Assim, uma pessoa tem o poder de, ao ser presa, requerer a assistência da família e de advogado, o que sujeita a autoridade pública a providenciar tais contatos (art. 5º, LXIII, da CF/88). Finalmente, o direito-imunidade consiste na autorização dada por uma norma a uma determinada pessoa, impedindo que outra interfira de qualquer modo. Assim, uma pessoa é imune à prisão, a não ser em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar (art. 5º, LVI, da CF/88), o que impede que outros agentes públicos (como por exemplo, agentes policiais) possam alterar a posição da pessoa em relação à prisão. (RAMOS, 2018, p. 29)

Direitos humanos são direitos inatos ou inerentes a todas as pessoas, não precisam estar documentados ou positivados para serem respeitados, pois são direitos naturais básicos, incluindo-se o direito à vida, à liberdade, sem distinção de cor, raça, sexo, língua, religião, social, nacional, nascimento, etc.

Um pequeno histórico, após as atrocidades cometidas nas guerras mundiais, notadamente na Segunda Guerra Mundial, os direitos humanos acabaram ganhando uma importância maior. Segundo Piovesan (2012, p. 47), “O dinâmico movimento de direitos

humanos, que se desenvolveu a partir da segunda Guerra Mundial, revelou uma impressionante capacidade de estabelecer parâmetros comuns através de tratados e declarações internacionais”.

Os direitos humanos com o tempo foram ganhando mais importância e reconhecimento.

Ao final de cinco décadas de extraordinária evolução, o direito internacional dos direitos humanos afirma-se hoje, com inegável vigor, como um ramo autônomo do direito, dotado de especificidade própria. Trata-se essencialmente de um direito de proteção, marcado por uma lógica própria, e voltado à salvaguarda dos direitos dos seres humanos e não dos Estados. (PIOVESAN, 2012, p. 49)

Aqui é feito o recorte metodológico para ficar nos limites desta pesquisa, portanto, abaixo são abordados somente os artigos que estão mencionados a questão moradia ou habitação na declaração universal e o instrumento “direito ao desenvolvimento”. Não abordam-se outros instrumentos, dentre eles “objetivos do desenvolvimento sustentável”, etc.

## **6.1. Instrumentos importantes dos direitos humanos**

Os instrumentos apresentados neste item são importantes instrumentos dos direitos humanos e também ligados à temática da presente pesquisa.

Cabe aqui destacar a declaração e o programa de ação de Viena, realizados na capital da Áustria, em 1993. Foi a segunda conferência mundial de direitos humanos, sendo que a primeira foi em Teerã em 1968:

Na conferência de 1993, foram adotadas a Declaração e Programa de Ação de Viena, por consenso, resultando em uma abrangente análise global do sistema internacional de direitos humanos e dos mecanismos de proteção destes direitos e ainda consagrando a universalidade como característica marcante do regime jurídico internacional dos direitos humanos. Realçou-se ainda a responsabilidade de todos os Estados desenvolverem e encorajarem o respeito a todos os direitos humanos. (RAMOS, 2018, p. 261)

A declaração de Viena é um documento único que tem uma série de recomendações firmadas pelos 171 Estados participantes e mais e 800 organizações não governamentais. Cabe destacar que, nessa declaração, foi reafirmado o direito ao desenvolvimento como integrante dos direitos humanos.

### 6.1.1. Declaração Universal dos Direitos Humanos

A Declaração Universal dos Direitos Humanos, elaborada por representantes de diferentes origens jurídicas e culturais de praticamente todas regiões do mundo, foi proclamada em 10 de dezembro de 1948, ou seja, foi a positivação dos Direitos Humanos.

Não foi por acaso que a Organização das Nações Unidas proclamou, no dia 10 de Dezembro de 1948, a Declaração Universal dos Direitos do Homem. A inesquecível herança do genocídio, com milhões de vítimas e a destruição de valores morais e espirituais da 2ª Guerra Mundial, provocada pelo delírio da conquista de povos, pelo programa de destruição racial e pelas doutrinas totalitárias do nazifascismo. (DOTTI, 2006, p. 07)

A declaração toda é sem dúvida um documento de fundamental importância para a efetivação e a proteção dos direitos humanos, mesmo assim, aqui se faz necessário o recorte metodológico estabelecendo a relação de alguns artigos com a temática da presente pesquisa, que são eles os artigos I, XVII e XXV da DUDH.

#### Artigo Iº

Todos os seres humanos nascem livres e iguais em dignidade e direitos. São dotados de razão e consciência e devem agir em relação uns aos outros com espírito de fraternidade. (ONU, 2009)

Em relação ao artigo primeiro, aborda-se os conceitos de liberdade (o simples fato de ser humano) ligados à condição de liberdade, de ser livre, e independentemente da condição social, da raça, credo, etc., são iguais em direito.

Nota-se que, já no primeiro artigo, a Declaração procura estabelecer seus parâmetros fundamentais, com esteio na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, e da Constituição Francesa de 1791. Estes parâmetros fundam-se nos ideais de igualdade, liberdade e fraternidade. Tais ideais estribam a famosa tríade, que acaba por determinar todos os direitos do homem, os quais se desenvolvem ao longo da História, através das chamadas “gerações” ou “eras” de direitos. É sabido que tais direitos, embora tenham surgido de forma paulatina e em momentos históricos distintos, devem somar-se, ou seja, devem ser considerados conjuntamente para que seja possível a plena realização do homem. (BALERA, 2008, p. 7)

Este artigo é a base para toda declaração. Já em relação ao conceito de dignidade, mencionado anteriormente no item 2.1 do segundo capítulo, ele é o valor imprescindível dos princípios e convicções dos direitos humanos.

No texto em apreço é possível perceber a compilação de todas as eras acima referidas. Veja-se, para tanto, o seu próprio teor, que garante todos os homens (considerando-se, portanto, o gênero humano) nascem livres e iguais tanto em dignidade como em direitos. Nesta primeira parte, a Declaração estatui que não será

suficiência a igualdade formal perante a lei – fundamental será realizar esta igualdade de tal maneira, que seja possível a todo homem atingir um grau satisfatório de dignidade (valor que, em última instância inspira todo o ideário dos direitos humanos e, salvo melhor juízo, deve ser o arrimo de todo e qualquer ordenamento jurídico constitucional democrático). (BALERA, 2008, p. 7)

Neste instante esta pesquisa vem trazer o artigo dezessete da Declaração Universal de Direitos humanos, onde o mesmo discorre em relação ao direito de propriedade, que tem total ligação com o tema da presente pesquisa.

#### Artigo XVIIº

1. Todo ser humano tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros.
2. Ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade. (ONU, 2009)

O direito de propriedade (usar, gozar, usufruir e livremente dispor) é o direito que cidadão tem em relação à coisa ou a um objeto. Na relação com os direitos humanos, ele é um dos elementos para proporcionar a liberdade e a dignidade.

A propriedade é a expansão da pessoa em direção as coisas, no sentido de as transforma em meios de realização de suas próprias potencialidades. Logo a propriedade existe para a liberdade. E está naturalmente submetida às limitações naturais desta última. Assim como não há liberdade absoluta. Logo, a propriedade é um direito essencial à plena expansão da vida humana desde que existia em função de sua finalidade. Logo, é tão antinatural a ausência de propriedade como a sua exorbitação. Entre esses dois extremos tem girado, em grande parte, toda a história humana e suas vicissitudes. A vida econômica da humanidade é a própria vida do instituto de propriedade individual, ora coletivo, ora produtiva, ora improdutiva, ora agrícola, ora comercial, ora industrial, ora primitiva, ou evoluída, ora absoluta, ou relativa, ora bem , ou mal distribuída, e assim por diante. Toda a vida econômica da humanidade gira em torno do problema da propriedade, como instrumento essencial da produtividade, que é a finalidades mediata da economia como a satisfação das necessidades de todos os homens é a sua finalidade última. A vida política da humanidade está diretamente ligada à vida econômica, logo as vicissitudes da propriedade. Como as atividades mais elevadas da vida social, a vida educativa, a vida intelectual, a vida moral e a vida espiritual, estão por sua vez intimamente ligadas ávida política e econômica. E, através delas, a natureza e a história da propriedade. (LIMA, 1974, p. 96)

Em artigo 25 da Declaração Universal de Direitos humanos, ele abarca sobretudo a questão das necessidades do ser humano, no que concerne à alimentação, vestuário, habitação, etc.

Esta pesquisa defende que o direito a se ter uma moradia ou habitação é de fundamental importância, sendo um instrumento ou ferramenta que vem contribuir para equacionar as necessidades do ser humano.

#### Artigo XXV°

1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.
2. A maternidade e a infância têm direito a cuidados e assistência especiais. Todas as crianças, nascidas dentro ou fora do matrimônio gozarão da mesma proteção social. (ONU, 2009)

Ainda no artigo 25 da Declaração Universal de Direitos Humanos, se tem o direito a um padrão de vida que satisfaça uma série de necessidades, dentre elas, a habitação. Desse modo, esta pesquisa, em virtude de tudo o que foi examinado e desenvolvido até o momento, verificou ou constatou que, por meio da habitação ou moradia adequadas onde se tem o suporte, a fim de que o ser humano possa alcançar um padrão de vidas, sem a conquista de uma moradia ou habitação adequada isso não acontece.

Não se trata de colocar a vida do espírito, como alguns pensam, em função de uma civilização materializada pela preocupação exagerada do conforto, do bem estar, dos lazeres, mas de dar às atividades humanas – religiosas, morais, afetivas, políticos – econômicas, estéticas – uma base comum humana, que é a satisfação das necessidades físicas e psíquicas, indispensáveis para uma vida humana decente e digna. Daí a importância do padrão de vida, não apenas para a vida material como moral, social ou intelectual. Quando se hipertrofia um de seus aspectos, todos os demais sofrem. Padrão de vida é um conceito de conjunto com reflexos recíprocos. O artigo em questão enumera alguns elementos constitutivos desse padrão, mas de modo exemplificativo e não taxativo. (LIMA, 1974, p. 134)

Esse direito é tratado não somente na Declaração Universal de Direitos Humanos, mas também mencionado em legislação nacional, no direito internacional, como, por exemplo, a Conferência de 1996 (Habitat II) realizada em Istambul, cujo objetivo foi de pensar como e onde os habitantes da terra moram. O resultado foi o compromisso de forma progressiva na conquista do direito à moradia para todos e, inclusive, nesta conferência, esse compromisso foi firmado pelo Brasil.

O PBQP-H, Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat, é um instrumento do Governo Federal para cumprimento dos compromissos firmados pelo Brasil quando da assinatura da Carta de Istambul (Conferência do Habitat II/1996). A sua meta é organizar o setor da construção civil em torno de duas questões principais: a melhoria da qualidade do habitat e a modernização produtiva.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/habitacao/pbqp-h>>. Acesso em: 17 nov. 2019.

É preciso pontuar ainda dentro do direito de habitação ou moradia é preciso que esteja presente a conquista pelo saneamento básico, englobando o fornecimento de água e tratamento de esgoto para seus moradores. Com o saneamento básico se tem uma grande prevenção de doenças e outras variáveis importantes, pois, inclusive, ele está ligado ao desenvolvimento. Por essa razão ele é abordado abaixo no item “6.5.1” desta pesquisa.

### **6.1.2. Pacto Internacional sobre o Direito Econômico Social e Cultural (Pidesc)**

Antes de tratar ou versar sobre o instrumento de direito ao desenvolvimento, cabe pontuar o pacto internacional sobre o direito, econômico, social e cultural ou pela sigla Pidesc.

O Pidesc consagra o poder de autodeterminação dos povos, garantindo aos Estados determinar seu estatuto político. De forma mais pontual mais detalhada ou como se fosse uma regra especializada, nas questões do direito econômico, sociais, culturais já mencionados na declaração universal dos direitos humanos.

O Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais foi adotado e aberto para assinatura, ratificação e adesão pela XXI Sessão da Assembleia Geral das Nações Unidas, em 19 de dezembro de 1966, em conjunto com o Pacto Internacional sobre os direitos Cívicos e Políticos. Entrou em vigor somente em 1976, três meses após a data do depósito do 35º instrumento de ratificação ou de adesão. Possui, em 2017, 165 Estados partes. O Pidesc é considerado um marco por ter assegurado destaque aos direitos econômicos, sociais e culturais, vencendo a resistência de vários Estados e mesmo da doutrina, que viam os direitos sociais em sentido amplo como sendo meras recomendações ou exortações. O Brasil, não obstante tenha participado de forma ativa na sua elaboração só aprovou o texto tratado por meio do Decreto Legislativo n. 236, de 12 de dezembro de 1991. A carta de Adesão ao Pidesc foi depositada em 24 de janeiro de 1992 e o Pacto entrou em vigor para o Brasil, em 24 de Abril de 1992, três meses após a data do depósito, conforme determina seu art. 27, parágrafo 2º. Em 6 de Julho de 1982 o Pidesc foi promulgado pelo Decreto n. 591, que entrou em vigor interno da data de sua publicação em 07 de Julho de 1962. (RAMOS, 2018, p. 163)

O Pidesc, entre outras aplicações, tem a faculdade e o objetivo de favorecer o bem estar da sociedade tornando efetivos os direitos econômicos, sociais e culturais para a sociedade como um todo.

Dentre outras aplicações, o Pidesc tem a faculdade e o objetivo de favorecer o bem estar da sociedade, tornando efetivos os direitos econômicos, sociais e culturais para a sociedade como um todo. Dessa forma, ele seguiu todo rito ou tramitação de aprovação, conforme o artigo 84, inciso VIII da Constituição Federal, sendo aprovado pelo decreto nº 591, de 6 de julho de 1992.

No que se refere à temática desta pesquisa, está previsto no Pacto Internacional dos Direitos Civis e Políticos (artigo 11, inciso 1);

Artigo 11º

1. Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento. (BRASIL, 1992)

### 6.1.3. Pacto de São Jose da Costa Rica

O Pacto de São José da Costa Rica é a Convenção Americana de Direitos Humanos e tem como objetivo estabelecer os direitos fundamentais, dentre eles, o direito à vida, liberdade, dignidade, etc. Trata-se de uma conferência especializada interamericana de direitos humanos que ocorreu em, 22 de novembro de 1969, em São Jose (Costa Rica), reconhecendo os direitos essenciais da pessoa humana, derivando da sua condição humana e não da sua nacionalidade

O pacto passou a ter validade no ordenamento jurídico brasileiro pelo decreto nº 678 de 6 de novembro de 1992. Com relação a temática deste trabalho, no artigo 22 inciso 1º:

Artigo 22º

1. Toda pessoa que se ache legalmente no território de um Estado tem direito de circular nele e de nele residir conformidade com as disposições legais. (BRASIL, 1992)

Os instrumentos acima citados, o Pidesc. e a própria declaração, têm em comum a prevalência de que se deve ter a pessoa humana em relação aos demais direitos, ou seja, por esses instrumentos todas as outras questões se tornam secundárias e o que deve prevalecer é sempre a dignidade da pessoa humana. Dessa forma, são instrumentos importante em relação ao tema deste estudo.

Esta pesquisa optou pelo instrumento do direito ao desenvolvimento. Antes ainda de iniciar o direito ao desenvolvimento, é necessário discorrer sobre a mudança da terminologia das gerações de direitos humanos para dimensões, como apresentado na sequência.

## 6.2. Dimensão dos direitos humanos

Anteriormente, os direitos humanos eram classificados em gerações. Desse modo, neste momento da pesquisa, cabe destacar a terminologia clássica, tanto as gerações ou dimensões a fim de contribuir para uma melhor compreensão dos fatos históricos dos direitos humanos e ainda dando sequência a uma nova perspectiva na doutrina em relação à mudança de conceito de geração para dimensão.

São os seguintes gerações consideradas e derivadas da tríade francesa os direitos de liberdade (que englobam as liberdades civis e políticas, de inação do Estado frente ao indivíduo, para garantir fundamentalmente a liberdade deste diante daquele, pois determinam uma ação negativa, ou seja, uma inação do Estado para que sejam implementados), os direitos de igualdade (mais conhecidos como direitos sociais, através dos quais se busca a efetivação do bem-estar social e da justiça social, tendo surgido em momento histórico distinto, como uma necessidade para o efetivo atendimento das demandas sociais – tais direitos demandam uma ação positiva do Estado, para a sua implementação) e os direitos de fraternidade (também chamados direitos de solidariedade, no qual abstrai-se o individualismo que impera nos direitos de liberdade e de igualdade, e passa a ser considerada a Humanidade em seu conjunto, e não mais apenas o homem individualmente, como se percebe no direito a um meio ambiente sadio, no direito ao consumidor, dentre outras expressões). (BALERA, 2008, p. 7)

Historicamente, essa divisão em gerações dos direitos humanos ocorreu em épocas diferentes: a primeira geração, no final do século XVIII, com a declaração dos direitos do homem e do cidadão; a segunda, no final da Primeira Guerra Mundial com o nascimento da ideia de bem-estar social ou possibilidade de uma vida digna; e, a terceira, já no início da década de 1960, buscando o direito ao desenvolvimento e a paz.

Direitos Humanos de Primeira dimensão são a consolidação dos direitos de liberdade (direitos civis e direitos políticos), direitos individuais, nos quais o Estado abdica ou renuncia de atuar. Direitos Humanos de Segunda dimensão são os direitos necessários. Nesse caso, o Estado tem o dever de atuar, são os direitos sociais, econômicos, culturais, onde a atuação ativa do Estado tem que se fazer presente.

Cada geração foi associada, na Conferência proferida por Vasak; a um dos componentes do dístico da Revolução Francesa: *liberté, égalité et fraternité* (liberdade, igualdade e fraternidade). Assim, a primeira geração seria composta por direitos referentes à “liberdade”; a segunda geração retrataria os direitos que apontam para a “igualdade”, finalmente, a terceira geração seria composta por direitos atinentes à solidariedade social (“fraternidade”). (RAMOS, 2018, p. 57)

### 6.2.1. Perspectiva de mudança na nomenclatura de gerações para dimensões de direitos humanos

No decorrer da pesquisa, fica evidente que existe uma nova perspectiva em relação à terminologia gerações dos direitos humanos. Há algumas críticas no uso dessa terminologia clássica, dentre elas, a substituição de uma geração por outra, ou seja, quando surgiu a segunda geração de direitos humanos, esta substituiu a primeira e assim sucessivamente.

A teoria Geracional é criticada nos dias de hoje por quatro defeitos. Em primeiro lugar, por transmitir, de forma errônea o caráter de substituição de uma geração por outra. Se os direitos humanos representam um conjunto mínimo de direitos necessários a uma vida única, consequentemente, uma geração não sucede a outra, mas com ela interage, estando em constante e dinâmica relação. O direito de propriedade, por exemplo, deve ser interpretado em conjunto com os direitos sociais previstos no ordenamento, o que revela a sua função social. Após a consagração do direito ao meio ambiente equilibrado, o direito de propriedade deve também satisfazer as exigências ambientais de uso. Em segundo lugar, a enumeração das gerações pode dar a ideia de antiguidade sua posteridade de um rol de direitos em relação a outros; os direitos de primeira geração teriam sido reconhecidos antes dos direitos de segunda geração e assim sucessivamente, o que efetivamente não ocorreu. No direito Internacional, por exemplo, os direitos sociais (segunda geração), foram consagrados em convenções internacionais do trabalho em 1919), antes mesmo que os próprios direitos de primeira geração (cujos diplomas internacionais são do pós Segunda Guerra Mundial, como a Declaração Universal de Direitos Humanos de 1948). Em terceiro lugar, a teoria geracional é rechaçada por apresentar os direitos humanos de forma fragmentada e ofensiva à indivisibilidade (característica que estudaremos em capítulo próprio). Embora essa teoria geracional, à primeira vista, seja razoável para fins didáticos, na prática serve como justificativa para a diferenciação do regime de implementação de uma geração em face de outra. O caso sempre lembrado dessa consequência da teoria geracional é a diferença entre o regime de proteção dos direitos de primeira geração em relação aos direitos de segunda geração. Em vários países, combatem-se com rigor a discriminação e as ofensas ao princípio da igualdade no tocante aos direitos individuais clássicos, mas se aceitam as imensas desigualdades no âmbito dos direitos sociais. Em quarto lugar, o uso dessas divisões entre direitos é também criticável em face das novas interpretações sobre o conteúdo dos direitos. (RAMOS, 2018, p. 59)

O que se verifica, contudo, é que os direitos da primeira geração não foram substituídos pelas gerações posteriores, mas estão presentes conjuntamente no mesmo momento, interagindo, o que de certa forma vem conflitar com o conceito de geração, abrindo assim a possibilidade em relação ao conceito ou termo dimensão.

A expressão “gerações é falaciosa, porque não corresponde ao descompasso, que se pode comprovar, entre o direito interno e o direito internacional em matéria de direitos humanos. Esta é a primeira razão histórica. Trata-se de construção vazia de sentido e que não corresponde à realidade histórica. Segundo, é uma construção perigosa, porque faz analogia com o conceito de gerações. O referido conceito de refere praticamente a geração de seres humanos que se sucedem no tempo.

Desaparece uma geração, vem outra geração e assim sucessivamente. Na minha concepção, quando surge um novo direito, os direitos anteriores não desaparecem.<sup>4</sup>

Nos dias de hoje, se reconhece o conceito de dimensão, pois é uma perspectiva mais abrangente, uma vez que uma dimensão posterior não anula os direitos conquistados pela anterior. Portanto, este trabalho, para efeitos didáticos, está relacionado aos direitos presentes na terceira dimensão, sendo que essa indivisibilidade dos direitos humanos foi estruturada na Declaração de Viena.

### **6.3. Direito ao desenvolvimento**

Aqui se inicia a exposição sobre a declaração de direito ao desenvolvimento, que é imprescindível para a presente pesquisa.

Antes ainda, se faz necessário trazer o conceito de “desenvolvimento”, que normalmente pode ser entendido como um processo de evolução, crescimento, passar de um estágio inferior para outro mais avançado, etc. No sentido inverso de desenvolvimento, tem-se limitação, encolhimento, perda.

De acordo com Furtado (2008, p. 31), para o estudante do desenvolvimento econômico, o conceito de economia nacional engloba um sistema político, isto é, centros de decisão política com certo grau de autonomia e um sistema econômico, ou seja, um conjunto de atividades econômicas formando um todo com certo grau de coerência.

As variáveis de produção e consumo ocorrem no processo de crescimento e desenvolvimento. A presente pesquisa, por questões de tempo e operacionalidade, declinou de estudar essas variáveis em um universo microeconômico, trabalhando com os conceitos mais abrangentes, ligados a sociedade e ao Direito.

O “crescimento econômico” difere do “desenvolvimento econômico” em alguns aspectos, pois, enquanto o crescimento se preocupa apenas com questões quantitativas, como, por exemplo, o Produto Interno Bruto e o Produto Nacional Bruto, o desenvolvimento econômico aborda questões de caráter social, como o bem-estar, nível de consumo, índice de desenvolvimento humano, taxa de desemprego, analfabetismo, qualidade de vida, entre outros.

---

<sup>4</sup> Disponível em: <[http://www.dhnet.org.br/direitos/militantes/cancadotrindade/cancado\\_bob.htm](http://www.dhnet.org.br/direitos/militantes/cancadotrindade/cancado_bob.htm)>. Acesso em: 19 nov. 2019.

Sachs (2008, p. 71) define o desenvolvimento como um conceito multidimensional: os seus objetivos são sempre sociais e éticos (solidariedade sincrônica). Ele contém uma condicionalidade ambiental explícita (solidariedade diacrônica com as gerações futuras). O crescimento econômico, embora necessário, tem um valor apenas instrumental. Além disso, o desenvolvimento não pode ocorrer sem crescimento, no entanto, o crescimento não garante por si só o desenvolvimento, o crescimento pode, da mesma forma, estimular o mau desenvolvimento, processo no qual o crescimento do PIB é acompanhado de desigualdades sociais, desemprego e pobreza crescentes.

Desse modo, não se pode deixar de mencionar à teoria de Amartya Sen (Teoria do Desenvolvimento como Liberdade). Por essa teoria, há a ideia de que o desenvolvimento vai além do crescimento econômico, pois proporciona condições para o desenvolvimento do cidadão. O aumento da atividade econômica como um todo, crescimento do PIB, etc., tudo isso é muito importante e necessário, porém não é suficiente, e a liberdade e autonomia do cidadão dependem de educação, saúde, direito, etc.

Balera (2018, p. 11) define direito ao desenvolvimento como o equipamento jurídico apto a constituir, por intermédio da normatividade, a nova ordem econômica internacional. É bem verdade que essa noção nasceu bem antes da ONU ter produzido os documentos fundamentais que delineiam a proposta da Nova Ordem Econômica Internacional. Aliás a gestação do Direito ao Desenvolvimento teve início em 1957 com a edição da resolução nº 1.161 da Assembleia Geral.

O direito ao desenvolvimento é considerado “direito de solidariedade”. É um direito humano, de terceira dimensão, uma vez que é por meio do desenvolvimento que o ser humano supera algumas de suas necessidades mais básicas e primitivas, podendo atingir uma completude maior.

Segundo Ramos (2018, p. 58), os direitos de terceira geração são aqueles de titularidade da comunidade, como o direito ao desenvolvimento, direito à paz, direito à autodeterminação e, em especial, o direito ao meio ambiente equilibrado. São os chamados direitos de solidariedade. São oriundos da constatação da vinculação do homem ao planeta Terra, como recursos finitos, divisão absolutamente desigual de riquezas em verdadeiros círculos viciosos de miséria e ameaças cada vez mais concretas a sobrevivência da espécie humana

Neste instante ou oportunidade esta pesquisa vem abordar o instrumento que é a “Declaração Sobre o Direito ao Desenvolvimento”. Essa declaração é de fundamental importância na relação do direito ao desenvolvimento e o fenômeno da globalização. A

declaração foi adotada pela resolução nº 41/128 da Assembleia Geral das Nações Unidas, em 4 de dezembro de 1986.

Para essa declaração, o desenvolvimento é um processo econômico, cultural etc. que visa sempre a evolução ou progresso, objetivando a melhor qualidade de vida das populações. Esse direito deve ser estendido ou incluído para todos os indivíduos sem exceção.

Ela incumbiu nos países ou Estados o dever de promover e dar orientação ao desenvolvimento para alcançar patamares mais elevados de desenvolvimento, proporcionando assim os resultados ou conquistas desse progresso as populações como um todo.

Como a maioria dos instrumentos da ONU, a declaração contribui ou favorece para a paz, buscando a autodeterminação dos indivíduos ou pessoas e, também, facilitando objetivamente o desenvolvimento sustentável.

Evidentemente, essa declaração nasceu depois de uma série de constatações pela ONU, de políticas de desenvolvimento erradas, em que cidadãos não estavam sendo beneficiados com a expansão econômico-financeira, pois mesmo com o progresso, não estavam tendo suas necessidades mais básicas atendidas, tais como água, alimentação, educação, saneamento básico, etc.

Dessa forma, sendo o propósito do desenvolvimento a elevação do patamar de qualidade de vida, a Declaração Sobre o Direito ao Desenvolvimento é um instrumento de combate à miséria, pobreza e corrupção.

Novamente, aqui se faz o recorte metodológico da Declaração como um todo, destacando o artigo 8º, parágrafo 1º, onde está prescrito no mesmo que deve ser assegurado o direito a uma habitação ou moradia.

#### Artigo 8º

§1. Os Estados devem tomar, em nível nacional, todas as medidas necessárias para a realização do direito ao desenvolvimento, e devem assegurar, inter alia, igualdade de oportunidade para todos no acesso aos recursos básicos, educação, serviços de saúde, alimentação, habitação, emprego e distribuição equitativa da renda. Medidas efetivas devem ser tomadas para assegurar que as mulheres tenham um papel ativo no processo de desenvolvimento. Reformas econômicas e sociais apropriadas devem ser efetuadas com vistas à erradicação de todas as injustiças sociais.

§2. Os Estados devem encorajar a participação popular em todas as esferas, como um fator importante no desenvolvimento e na plena realização de todos os direitos humanos.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Disponível em: <<http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Direito-ao-Desenvolvimento/declaracao-sobre-o-direito-ao-desenvolvimento.html>>. Acesso em: 19 Nov. 2019.

Balera (2008, p. 17) afirma que, na marcha conceitual do direito ao desenvolvimento, quem deu o primeiro passo na utilização da terminologia foi Felipe Nery Moschini. Elaborando didática e esquemática explicação sobre a *Enciclia Pacem in terris*, lançada naquele mesmo ano por São João XXIII, o autor sublinha ser necessário, por força da base de verdade que deve haver nas relações da comunidade política, respeitar em cada povo: “o direito ao desenvolvimento”.

Aqui é de bom sentido trazer a diferença entre direitos humanos e direitos fundamentais, estes são reconhecidos e estão expressos na Constituição, ao passo que os direitos humanos são documentos do direito internacional, apesar de o conteúdo ser praticamente o mesmo, a diferença está no plano em que estão disciplinados.

O direito à integridade física (corporal) passou a constar em número expressivo de constituições especialmente a partir da Segunda Grande Guerra Mundial e por força do seu reconhecimento na esfera do direito internacional dos direitos humanos. A primeira constituição a consagrar de forma expressa o direito foi a Lei Fundamental da Alemanha, de 1949, que, no seu art. 2º, assegura a qualquer pessoa o direito à vida e a integridade corporal. (SARLET; MARINONI; MITIDIERO, 2013, p. 385).

### **6.3.1. Saneamento básico e desenvolvimento**

Esta pesquisa tem como um de seus objetivos demonstrar a importância e a ligação entre habitação ou moradia com a dignidade humana. Aqui realiza-se a intersecção ou ligação entre o que é imprescindível para uma habitação que é o saneamento básico, pois proporciona o fornecimento de água e rede esgoto, além disso, o desenvolvimento.

O Ter saneamento básico é um fator essencial para um país poder ser chamado de país desenvolvido. Os serviços de água tratada, coleta e tratamento dos esgotos levam à melhoria da qualidade de vidas das pessoas, sobretudo na saúde Infantil com redução da mortalidade infantil, melhorias na educação, na expansão do turismo, na valorização dos imóveis, na renda do trabalhador, na despoluição dos rios e preservação dos recursos hídricos, etc. Em 2017, segundo o Ministério da Saúde (DATASUS), foram notificadas mais de 258 mil internações por doenças de veiculações hídricas no país. Em vinte anos (2016 a 2036), considerando o avanço gradativo do saneamento, o valor presente da economia com saúde, seja pelos afastam do trabalho, seja pelas despesas com internação no SUS, deve alcançar R\$ 5,9 bilhões no país.<sup>6</sup>

Esse atributo da habitação, que é o saneamento básico, vem proporcionar uma conquista para se alcançar uma habitação adequada para o ser humano, totalmente ligada ao

---

<sup>6</sup> Disponível em: <<http://www.tratabrasil.org.br/saneamento/o-que-e-saneamento>>. Acesso em 10 jul. 2019.

conceito de dignidade. É importante destacar que, no Brasil, mais de quatro milhões de cidadãos não têm condições de se ter acesso a um banheiro.

O Mais de 4,1 milhões de brasileiros de áreas rurais, ou 2% da população do país, não têm acesso a banheiros e precisam defecar ao ar livre, mostrou novo relatório publicado nesta quinta-feira (13) por “Organização Mundial da Saúde (OMS) e Fundo das Nações Unidas para a Infância (UNICEF).<sup>7</sup>

Habitação deve atender as necessidades do ser humano, notadamente no que se relaciona a oferta e consumo de água, as suas necessidades fisiológicas, a sua alimentação, e outras necessidades tão básicas do ser humano, para proporcionar justamente o desenvolvimento da pessoa humana, não somente nas questões ligadas a pessoa, seu desenvolvimento físico, intelectual, emocional, mas também enquanto cidadão e agente econômico, uma vez que o saneamento básico pode representar uma economia de gastos com tratamentos de doenças pelos cidadãos e também maior produtividade por não ficarem afastados do trabalho, etc.

#### **6.4. Direitos humanos, *Estatuto da Pessoa com Deficiência* e repercussões no direito notarial**

É importante aqui fazer a intersecção entre direitos humanos e o *Estatuto da Pessoa com Deficiência*” e suas repercussões no direito notarial. Tendo como fundamento para essa intersecção o que já foi mencionado na linguagem e direito, conforme decifra Aurora Tomazini de Carvalho (2016, p. 18).

Temos para nós que a realidade não passa de uma interpretação, ou seja, de um sentido atribuído aos dados brutos que nos são sensorialmente perceptíveis. Não captamos a realidade, tal qual ela é, por meio da experiência sensorial (visão, tato, audição, paladar e olfato), mas a construímos atribuindo significado aos elementos sensoriais que nos apresentam. O real é assim, uma construção de sentido e como toda e qualquer construção de sentido dá-se num universo linguístico. É neste contexto que trabalhamos com afirmação segundo a qual a linguagem cria ou constrói a realidade.

---

<sup>7</sup> Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/mais-de-4-milhoes-de-brasileiros-precisam-defecar-ao-ar-livre-diz-relatorio-da-onu/>>. Acesso em: 10 jul. 2019.

O *Estatuto da Pessoa com Deficiência* foi instituído pelo artigo primeiro da lei ordinária nº 13.146, promulgada em 6 de julho de 2015, contendo 127 artigos. Conforme o seu artigo 127, entrou em vigor depois de 180 dias decorrida a sua publicação.

Lei 13.146 de 06 de Julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência), em seu artigo 1º. (BRASIL, 2015)

Antes de prosseguir, cabe lembrar que Estatuto é a ferramenta jurídica que reúne em uma única lei várias regras do mesmo ramo do direito, o que difere Estatuto de Código, sendo que o estatuto não é aplicado a todos os cidadãos e tem uma abrangência menor e mais restrita, Exemplo Estatuto do Idoso o Eca, etc.

Cabe pontuar que o Estatuto foi abraçado pelo sistema jurídico brasileiro, pela aprovação da lei ordinária, conforme previsto no artigo 47º da Constituição Federal. Já o que serviu para o seu início foi a Convenção Internacional para Pessoa com Deficiência de Nova York, que, em seu artigo 4º, estabelece que os Estados signatários têm de assegurar e promover o exercício de todos os direitos humanos por todas pessoas com deficiência.

Dessa forma, fica evidente que o *Estatuto da Pessoa com Deficiência* tem um objetivo humanista e uma visão jurídica nesse sentido. Além disso, é sempre bom pontuar que ele é composto por uma parte geral e outra específica. Em seu artigo 2º, reza o citado diploma legal

Art. 2º Considera-se pessoa com deficiência aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas. (BRASIL, 2015)

O estatuto não elegeu o critério médico em relação à deficiência e sim o critério biopsicossocial ou modelo sistêmico, que é aquele que privilegia a visão integral do sujeito, nas diferentes dimensões, física, social. Nota-se que o Estatuto vem ao encontro do que foi relatado no capítulo três sobre a deficiência física passando de critério médico para social.

#### **6.4.1. Algumas repercussões do estatuto na legislação**

O Estatuto trouxe também algumas mudanças em relação à limitação da capacidade civil, notadamente em seu artigo 6º, destacando que deficiência não afeta a plena capacidade civil da pessoa, podendo então ter seus direitos assegurados com o que está mencionado no artigo 6 incisos I ao VI.

No próprio Código Civil, há a inclusão do artigo 1.783-A, e seus 11 parágrafos oriundos por força do artigo nº 116 do *Estatuto da Pessoa com Deficiência*.

Tal qual mencionado nos 11 parágrafos, a pessoa com deficiência que tenha dificuldade prática na condução de sua vida civil, diante de incapacidade relativa, pode optar pela curatela ou pelo procedimento de tomada de decisão apoiada. Este último é um novo procedimento, uma inovação do Estatuto.

Art. 1.783-A. A tomada de decisão apoiada é o processo pelo qual a pessoa com deficiência elege pelo menos 2 (duas) pessoas idôneas, com as quais mantenha vínculos e que gozem de sua confiança, para prestar-lhe apoio na tomada de decisão sobre atos da vida civil, fornecendo-lhes os elementos e informações necessários para que possa exercer sua capacidade. (Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015). (BRASIL, 2002)

No artigo 76 do Estatuto, no qual o poder público tem a obrigação de garantir igualdade de condições à pessoa com deficiência, estão assegurados todos os direitos políticos e a oportunidade de exercê-los com as demais pessoas, assegurando ainda não só acessibilidade aos locais de votação, mas, essencialmente, o direito de votar e de ser votada.

Art. 76. O poder público deve garantir à pessoa com deficiência todos os direitos políticos e a oportunidade de exercê-los em igualdade de condições com as demais pessoas. § 1º A pessoa com deficiência será assegurado o direito de votar e de ser votada, inclusive por meio das seguintes ações. (BRASIL, 2015)

#### **6.4.2. Teoria das incapacidades**

Uma das primeiras repercussões citadas aqui diz respeito à lei nº 13.146/2015 (*Estatuto da Pessoa com Deficiência*) que modifica substancialmente os artigos “3” e “4” do Código Civil de 2002: a capacidade de um cidadão corresponde ao fato deste praticar atos que vão produzir efeitos jurídicos.

#### **6.4.3. Repercussões do Estatuto no direito notarial e nos tabelionatos**

O Estatuto é uma lei muito extensa e está ligado de alguma maneira aos serviços dos notários. Além disso, ele é muito importante, já que trouxe mudanças e benefícios às pessoas deficientes.

Em janeiro de 2016 entrou em vigor a lei 13.146, publicada dia 6 de Julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência, também denominada de Estatuto da pessoa com Deficiência. A lei é extensa. (JORNAL DO NOTÁRIO, 2016, p. 32)

Hoje o Estatuto está presente nos tabelionatos e, apesar de muito recente, as associações e os agentes, tais como Colégio Notarial, CNJ, corregedorias, devem fornecer informações e orientações com base nos novos procedimentos que estão presentes no Estatuto.

No dia 19 de março, mais de 400 pessoas estiveram presentes no seminário “Lei Brasileira de Inclusão (LBI) e os Cartórios Extrajudiciais”, realizado pela Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (Anoreg/SP), pela Associação dos Registradores de Pessoas Naturais (Arpen/SP) e pelo Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP) no Braston Hotel. Na ocasião, notários, registradores e autoridades do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP) do Ministério Público de São Paulo (MP/SP), da Defensoria Pública do Estado, entre outros, debateram dos reflexos da Lei Federal nº 13.146/2015. (JORNAL DO NOTÁRIO, 2016, p. 16)

O Estatuto, no artigo 83, cita claramente o que os serviços de notários e registradores não podem negar e muito menos criar uma prestação de serviço diferenciada, reconhecendo sua capacidade plena.

## 7. HABITAÇÃO

Tal qual já foi mencionado na introdução, à sociedade brasileira valoriza muito a propriedade imobiliária, mesmo assim se tem presente uma série de problemas ligados à habitação e por consequência o direito de moradia.

Dessa forma, habitação sempre foi uma grande necessidade do ser humano, é de fácil constatação que está se torna imprescindível, quer se viva no campo ou nas cidades.

Desde os primórdios a sociedade encontra na moradia um dos elementos essenciais para a preservação da raça humana, e, como evoluir da história, esta necessidade passou a ser reconhecida como direito inerente à condição de homem. Nesse contexto, observa-se que a noção de moradia extrapola seu aspecto físico de local de abrigo e repouso, passando a envolver a construção de um ambiente psicológico e humano que possibilite o desenvolvimento e alcance das necessidades básicas do indivíduo. Destarte, ao lado de sua dimensão tangível, o direito à moradia é composto também de uma dimensão moral permeada de valores. O direito humano à moradia encontra guarida não apenas no plano jurídico doméstico como também na órbita internacional. Este caráter supraestatal restou reconhecido inicialmente na Declaração Universal dos Direitos Humanos em 1948, e foi confirmado por diversos outros diplomas internacionais que reconhecem o direito à moradia adequada como elemento integrante da dignidade humana. (MONTEIRO, 2015, p. 7)

### 7.1. Adversidades

Examinando um pouco mais, o Brasil tem um grave problema habitacional que precisa ser superado para dar efetividade ao direito de moradia para todos, já que ainda existem moradores de rua, favelas, construções em áreas de risco, invasões de áreas públicas, loteamentos totalmente irregulares. Com isso onde fica a dignidade da pessoa humana?

No Brasil, o problema da falta de moradia é enorme, herdado de um contexto histórico, onde sempre se teve como privilégio o interesse das classes dominantes. Isso é de fácil constatação quando se veem bairros imponentes e lugares mais afastados com a presença de favelas sem qualquer cuidado ou presença de saneamento público.

O déficit habitacional no Estado de São Paulo, de acordo com levantamento realizado em 2010 pela Secretaria Estadual da Habitação e pela Fundação Seade, alcança o número de 1,2 milhão de moradias. A situação agrava-se ainda com a existência de 2,6 milhões de habitações consideradas inadequadas. (ALESP, 2011)

Nos centros das grandes cidades brasileiras, é fácil notar a presença de cortiços (habitação coletiva notadamente pessoas pobres), onde também é possível constatar a falta de

condições relativas à higiene, água, até mesmo saneamento básico, não podendo contar com qualquer condição de segurança.

De acordo com a Síntese de Indicadores do IBGE, de 2016, pelo menos 24,7 milhões de pessoas vivem em domicílios com alguma inadequação. O número de pessoas sem moradia no Brasil, no entanto, é bem maior, já que o indicador do IBGE não considera quem está em situação de rua. A falta de acesso ao saneamento básico também é preocupante. Segundo o SNIS (Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento), com informações de 2015, apenas 50,3% dos brasileiros têm coleta de esgoto.<sup>8</sup>

Existe uma presença também de movimentos de invasões de edifícios que estão desocupados ou envolvidos em disputas judiciais ou conflitos patrimoniais de herança. Esses locais não contam com condições mínimas de habitação e segurança, não raro desastres acontecem.

Como visto, a ocupação do solo urbano brasileiro, foi realizado de forma excludente e com fins econômicos, conduzindo ao déficit habitacional e a ocupação de áreas ambientais e sem interesse econômico, de forma precárias pelas famílias carentes, como único meio de acesso a sua moradia. Embora de longa data o problema, houve tardio reconhecimento do direito à moradia na ordem jurídica e as tentativas de implementação de políticas públicas urbanas – como a remoção das famílias, financiamento imobiliário e afins – se tornaram infrutíferas para solucionar a questão fundiária urbana no Brasil. Sob o tal viés, a proposta de regularização fundiária da Lei 11.977 de 2009 agora substituída pela Lei 13.465 de 2017 não pretende ser uma panaceia para os problemas da propriedade urbana informal, mas tem importantes instrumentos, capaz de auxiliar tal concretização do direito à moradia, não como o acesso a qualquer propriedade, mas ao lugar que a pessoa veja como seu lar. (MOTA *et al.*, 2018, p. 19)

A falta de saneamento básico para habitação nos dias hodiernos é que se tem mais grave na falta de infraestrutura e é a prova de que o desenvolvimento falhou. O não atendimento ao saneamento básico caminha na direção contrária de uma habitação de qualidade e inclusiva, tendo como resultado uma série de limitações tanto na vida pessoal quanto na vida social dos cidadãos e contribuindo negativamente para o que se tem como higiene e saúde.

---

<sup>8</sup> Disponível em: <<https://noticias.r7.com/brasil/confira-as-propostas-dos-candidatos-a-presidencia-sobre-habitacao-11092018>>. Acesso em: 17 ago. 2019.

## 7.2. Evolução e moradia

No passado, o *habitat* antigo do ser humano eram as florestas, entretanto, com o tempo, a existência humana foi se adaptando e evoluindo, sendo possível viver em sociedade. Dessa forma, tudo foi adquirindo maior complexidade e os seres humanos, ou as pessoas, passaram a viver nas cidades, com maior migração do campo para a vida nas cidades.

As cidades adquiriram, portanto, grande importância para a vida dos cidadãos, pois nela é fácil constatar como o direito é imprescindível e como ele se faz presente, seja normatizando, trazendo possibilidades, construindo ou sancionando, etc.

É por meio do direito que torna possível a vida nas cidades, sua população ou seus habitantes, se faz necessário uma série de regras que vão possibilitar essa existência.

Como as cidades são acima de tudo concentrações de pessoas, a própria população é a medida mais simples para definir uma cidade. Só para começar: não existe nenhuma definição, nem a mais vaga, sobre o número de pessoas necessárias para formar uma cidade. (RYBCZNSKI, 1996, p. 34)

Tal qual já mencionado acima, o conceito de cidadania fica facilmente observado nas cidades. Os habitantes que estão vivendo nas cidades têm uma grande gama de necessidades que até então não existiam ou não tinha qualquer importância ou valor, algumas necessidades são de fundamental importância e, por meio dessa complexidade, nascem novos direitos para manter a dignidade da pessoa ou do cidadão. Portanto, falar em cidades hoje significa falar em direitos.

Tal qual ocorre com o Direito, o mesmo acontece com a moradia, afinal não precisa de grandes argumentações para se constatar que a moradia vem atender a uma série de necessidades do ser humano, dentre elas, o local para reserva de alimentos e água, um local para o sono, proteção contra os eventos ou mudanças climáticas da natureza, etc.

São muitas as necessidades atendidas por uma habitação até mesmo envolvendo questões de saúde e saúde pública, tais como saneamento básico, coleta de lixo, afinal, o ser humano produz muito lixo.

Difícil quantificar a importância de uma moradia para o ser humano, mas ela pode ser voluntária ou necessária, mesmo assim, desde o início, é de fundamental importância. Já foi mencionado que no Brasil existe um grande problema de falta de moradias, principalmente para as camadas mais pobres da população, à exemplo das favelas, cortiços e outras formas de habitação, principalmente, nas periferias das grandes cidades brasileiras.

Nesse momento, para continuar a exposição da presente pesquisa, se faz necessário a definição de alguns conceitos ligados à moradia, uma vez que são diferentes entre si, mesmo assim são usados na maioria das vezes como sinônimos.

Os conceitos da propriedade, habitação, lar, moradia, residência, cada um deles representa um conjunto de ideias e aplicações diferentes e principalmente nas questões de aplicação do direito.

### 7.3. Definições

O direito à moradia, presente no artigo 6º caput da Constituição Federal, é o direito de se ter um lar, próprio ou alugado. Não se trata de uma moradia como lugar definitivo, diversamente da residência. Já o conceito de residência é um conceito mais longo, mais duradouro, buscando assim é como um lugar definitivo de sua moradia.

No direito brasileiro, ainda se tem o domicílio como lugar onde a pessoa natural estabelece sua residência definitiva ou busca ser um local definitivo. Esse conceito está mencionado no artigo 70 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Art. 70. O domicílio da pessoa natural é o lugar onde ela estabelece a sua residência com ânimo definitivo; Art. 71. Se, porém, a pessoa natural tiver diversas residências, onde, alternadamente, viva, considerar-se-á domicílio seu qualquer delas; Art. 72. É também domicílio da pessoa natural, quanto às relações concernentes à profissão, o lugar onde esta é exercida; Parágrafo Único. Se a pessoa exercitar profissão em lugares diversos, cada um deles constituirá domicílio para as relações que lhe corresponderem; Artigo 73. Ter-se-á por domicílio da pessoa natural, que não tenha residência habitual, o lugar onde for encontrada. Art. 74 Muda-se o domicílio, transferindo a residência, com a intenção manifesta de o mudar. (BRASIL, 2002)

Exemplificando, um casal que é morador em uma capital brasileira, que precisa dar atenção aos seus pais por problemas de saúde, em decorrência de idade avançada, mas que são moradores de uma cidade no interior do estado, diante da necessidade de prestar essa assistência aos pais, eles vão ter a necessidade de alugar uma casa na cidade onde seus pais estão. Por um período de alguns meses, ficam tendo o domicílio nessa cidade do interior, mas a residência permanece a mesma definitiva, onde eles são proprietários de sua casa.

Em outras palavras, residência está ligada ao imóvel, residência é a casa ou apartamento em si, com o seu número e endereço da rua, bairro, etc., enquanto o domicílio está ligado à cidade, o domicílio é onde a casa (residência) se encontra.

Morar também está mais ligado à residência que ao domicílio. Já o conceito de habitação está muito relacionado ao local de viver, é o nome dado onde a pessoa vive. Habitação tem o significado de casa, lugar de residência

Desse modo, o direito à habitação difere do direito à moradia, estando o direito de habitação no que se refere ao espaço ou lugar ligado a um bem imóvel; e o direito de moradia, como direito social presente na Constituição da República no artigo 6º, como direito individual ligado ao conceito de dignidade.

Observando a questão por outra ótica, como direito à moradia, tem-se a ligação entre indivíduo e determinado local como o direito irrenunciável e indisponível de fixar-se a determinado lugar que proporcione segurança, conforto e privacidade, permitindo a existência e o desenvolvimento dignos do ser humano. Assim o direito à moradia se apresentaria como direito inerente à condição humana, merecendo proteção jurídica independentemente da existência do objeto físico. Desse modo, o direito à moradia consistiria em um bem jurídico de natureza extrapatrimonial, que visa proteger a existência digna do homem. Nesse contexto a habitação se mostra como uma forma de se assegurar a moradia de forma concreta e específica. (MONTEIRO, 2015, p. 25)

A distinção dessas definições tem sua importância no direito brasileiro. Um bom exemplo, dentre outros, é o Código de Processo Civil que estabelece o lugar ou foro, conforme o domicílio do fato, do menor, réu, e o advogado precisa saber para propor ação no local correto, onde vai dirigir ou demonstrar ao juízo competente, etc.

Ainda acerca das definições, é preciso evidenciar a definição de imóvel. O conceito de imóvel (imutável, que não se pode transportar sem alterar sua essência) no imóvel em si é que pode se ter apartamento (unidade habitacional), casa (edifício destinado a habitação).

Sendo assim, é o que, de uma maneira ou outra, acaba por agregar uma série de definições, que algumas vezes são direitos também. Elas só podem existir tendo como base um imóvel, ou seja, estando a definição de habitação mais ligada ao imóvel em si.

Não se compra o direito à moradia de um apartamento ou casa, se compra um imóvel, que tem consubstanciado ou consolidado uma construção na qual se tem um apartamento ou casa, que por sua vez pode fazer valer seu direito de moradia. Isto fica evidente na nomenclatura dos impostos exemplo ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis).

Esta pesquisa novamente faz outro recorte metodológico, não abordando conceitos de domínio, domínio útil, aforamento, transferência de domínio, etc., delimitando novamente as definições que estão ligadas a temática da presente pesquisa.

Retomando a argumentação não se pode deixar de assinalar que a Constituição da República, também, está ligada ao conceito de domicílio. Conforme o inciso XI, do artigo 5º,

só e permitida a invasão de domicílio pela autoridade policial quando há um crime em curso, durante o dia de modo fundamentado pelo juiz, ou ainda quando se tem desastre e prestação de socorro, nessas condições se justifica quando se tem extrema urgência.

É importante trazer algumas interpretações sobre o significado de lar. Diferentemente da casa (apartamento, etc.), que está ligada a questões objetivas tais como construção ou estrutura, lar está conectado a um aspecto emocional; é abrigo do medo, da dor, solidão, da alegria, onde se tem conforto, onde se tem prazer em ficar e viver.

Existe a expressão popular que sintetiza bem o que foi narrado acima, “lar doce lar”, ou seja, o lar está relacionado com a ideia de ninho dos animais, à sensação de segurança. Diferentemente de uma habitação ou casa que podem morar juntas pessoas sem qualquer vínculo de amizade, em um lar, isso é justamente o oposto.

Lar também é confundido com os outros conceitos, normalmente quando se pergunta onde é seu lar, se responde o endereço mais ligado ainda à residência do que o domicílio, contudo lar é um lugar de valores.

Dentre todas as definições acima, de habitação é que se tem maiores variações, pode ser um espaço para única família, ou multifamiliar, destinado a mais de um domicílio, exemplo edifício de apartamentos, também existe a habitação coletiva, que são grupos de pessoas não famílias, que estão no mesmo local normalmente por alguma necessidade. Habitações populares são residências de baixo custo, normalmente de propriedade estatal administrada pelo governo, habitação social normalmente quando o estado concede uma habitação digna para pessoas que não tem condições.

A lei nº 12.424/2011 institui o “Programa Minha Casa Minha Vida”, para imóveis urbanos e rurais com pessoas cuja renda não ultrapassava o valor de R\$ 4.650,00, notadamente o objetivo da lei é possibilitar a aquisição de novos imóveis habitacionais a pessoas de classes mais baixas.

Não se pode deixar de assinalar que o sistema financeiro da habitação, que utiliza recursos das poupanças e do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) para financiar imóveis, é voltado para a população de menor renda. No estado de São Paulo, esse valor de financiamento é de R\$ 950 mil reais, acima desse valor o cidadão pode conseguir financiamento bancário, mas com taxas de juros mais altas.

Habitar é fazer uso do abrigo como proteção que favorece o desenvolvimento da pessoa. Existe uma série de conceitos ligados à habitação. Entre eles habitabilidade, habitacional, habitante (que ou quem reside normalmente em lugar, cidade, região, etc.), aqui

relembrando o que já foi mencionado acima que falar em cidades hoje significa falar em direitos.

Direito real de habitação é um direito que tem total convergência com o direito de família, é o direito que o cônjuge sobrevivente do casal tem de permanecer residindo na morada desse mesmo casal, ainda que esse casamento tenha sido realizado no regime da total separação de bens. É um direito que independe do regime de casamento após o falecimento de um ou do outro.

No Brasil, esse direito deve ser reivindicado pelo seu detentor no processo de inventário, mesmo assim poderá ser requerido posteriormente a conclusão do inventário. Por se tratar de um direito real sobre coisa alheia tem que estar devidamente registrado na matrícula do imóvel objeto deste direito.

O artigo 1.831 do Código Civil de 2002, que o cônjuge sobrevivente tem direito real de habitação, o cônjuge sobrevivente terá esse direito de maneira vitalícia.

#### **7.4. Direito de moradia e direitos humanos**

Os direitos humanos normalmente nascem das circunstâncias históricas, assim, o direito à moradia está ligado à dignidade da pessoa humana e vem no contexto dos direitos sociais.

Os direitos de segunda dimensão onde existe uma forte participação no Estado que, no uso de suas atribuições, tem que proteger esses direitos, tal qual o direito à alimentação, trabalho, saúde, moradia ou habitação, por exemplo.

A presente análise de acesso ao solo urbano como conteúdo do direito fundamental à moradia nos centros urbanos perpassa, primeiramente, pela demonstração da força normativa das necessidades humanas básicas, em especial a casa, de modo que a satisfação desta necessidade premente ajudará a evitar danos à consecução de uma vida digna. É bem verdade, que o suporte antropológico dos direitos humanos encontra o seu alicerce na satisfação das necessidades vitais do homem, uma vez que constituem exigências indispensáveis para uma vida digna e, por conseguinte, constituem o conteúdo de valor que informa tais direitos. Nesse sentido, a satisfação dessas necessidades vitais longe está de ser confundida com mera aspiração ou interesse de realizar um desejo subjetivo de cada ser humano. Ao contrário, está intimamente ligada à noção de dano, privação ou prejuízo grave para a pessoa, pois sem a satisfação de determinada necessidade, não apenas um benefício será negado, mas a própria qualidade da vida humana estará sob risco. Desse modo, a moradia não representa um mero anseio ou intenção do ser humano. Representa antes uma necessidade a ser cumprida, sem nenhuma possibilidade alternativa de deixar de atendê-la, sob pena de ocorrer à degeneração permanente da qualidade de vida humana. E é esse caráter não intencional das necessidades conjugado com a indeclinabilidade de satisfação delas não só como fundamento, mas também como conteúdo de valor dos direitos humanos fundamentais, cujo desrespeito não tem

como deixar de provocar danos às pessoas que servem à contribuição para tudo quanto se pretende desenvolver acerca do direito fundamental à moradia. Visando à garantia do direito à vida digna, pode-se afirmar que as necessidades vitais são imbuídas de poder normativo, gerando regras que garantem os efeitos jurídicos decorrentes dos direitos humanos fundamentais que lhes servem de conteúdo. (SEPÚLVIDA *et al.*, 2012, p. 29)

O direito de moradia é um direito humano fundamental que vem na própria Declaração Universal dos Direitos Humanos (artigo XXV, §1); na Convenção Americana de Direitos Humanos – Pacto de San José da Costa Rica (artigo XXII, §1), inclusive, na Declaração sobre o Direito ao Desenvolvimento em 1986 (artigo VIII § 1) na Convenção Relativa ao Estatuto dos Refugiados, (artigos 13 e 14), no Pacto Internacional dos Direitos Civis e Políticos (artigo 11, inciso 1); entre outros.

Aqui cabe ressaltar que a habitação proporciona o local do cidadão viver, a questão de ser abrigo, uma vez que, para o ser humano, ficar à própria sorte sem se ter uma habitação, em relação aos fenômenos naturais ou ainda sociais tais como violência, seu conceito, portanto, está intrinsecamente ligada à dignidade da pessoa humana.

#### **7.4.1. Experiência da dignidade pela conquista de habitação**

Esta pesquisa não podia em se esquivar ou se furtar em trazer uma experiência bem-sucedida na luta pela habitação em São Paulo. Dessa forma, relata-se, neste item, uma trajetória cheia de dificuldades e desafios, mas, mesmo assim, traz uma narrativa de efetivação do direito de se conquistar uma habitação de qualidade.

Já no início desta introdução, foi mencionado o grande problema habitacional do Brasil, o que não é diferente da cidade de São Paulo, com o movimento da Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo. Aqui, assim, é necessário pontuar que essa associação, não tem qualquer vínculo ou ligação com o MST (Movimento dos Trabalhadores Sem Terra), que também é um movimento social importante.

A experiência da Associação é justamente no sentido da conquista da casa própria resumidamente objetivando com isso alcançar os conceitos de moradia de qualidade e cidadania.

Essa Associação tem números expressivos diante de suas conquistas, uma vez que, pelo sistema de participação de cada um dos seus associados, foram adquiridas cerca de 25 áreas (glebas) em diversas regiões da cidade de São Paulo, proporcionando moradia para 15 mil famílias que, por esse sistema de parceria, se tornaram proprietárias de suas próprias casas.

A Associação dos trabalhadores Sem-Terra de São Paulo tem como objetivo viabilizar moradia de qualidade e cidadania para a população economicamente desfavorecida que habita em meio urbano. Para isso, reúne grandes grupos de pessoas, organiza-os, ministra ensinamentos sobre direitos e deveres, valorização do lar, higiene, educação, saúde, profissionalização e outras bases necessárias para o crescimento pessoal. Em seguida, com orientação e respaldo jurídico da Associação, essas famílias contribuem individualmente com cotas e adquirem áreas urbanas para futura construção de suas casas. A compra é feita em nome da Associação, sempre com custo muito inferior ao de mercado. Fundada em 1986, na cidade de São Paulo, por Cleuza Ramos e pelo hoje advogado e deputado estadual Marcos Zerbini, a Associação não tem vínculo com o Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem-Terra (MST), cuja a proposta é fazer a reforma agrária no país. Até o mês de março de 2006, a Associação já havia adquirido 25 áreas em diversas regiões da cidade de São Paulo. Nelas, mais de 15 mil famílias residem em casas próprias, beneficiando, diretamente, cerca de 100 mil pessoas. Além de possibilitar moradia – livrando as famílias do aluguel e, muitas vezes, da habitação em condições precárias -, a Associação promove uma série de outras melhorias na vida de seus associados. Graças aos diversos convênios com o estado, às parcerias com universidades da capital e com uma empresa do setor de seguro-saúde, milhares de associados podem desfrutar de benefícios antes considerados impossíveis. (GUIOMAR, 2007, p. 16)

Pela narrativa da experiência dessa associação, a conquista de uma habitação e por via de consequência o direito de uma moradia proporciona o acesso a muitos outros direitos e, com isso, há a promoção da dignidade da pessoa humana.

## 8. LEGISLAÇÕES ESTADUAIS E MUNICIPAIS EM RELAÇÃO AO ITCMD E ITBI

### 8.1. Considerações iniciais

Neste capítulo, destaca-se uma pesquisa feita empiricamente por meio da consulta de legislações estaduais em relação ao ITCMD (Imposto Sobre Causa Mortes e Doação) e suas capitais, em relação ao ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis). Essas consultas foram elaboradas através dos *sites* dos estados e respectivas capitais, que hoje é o procedimento usado para elaborar tanto as guias de ITCMD como de ITBI, para posteriormente realizar o seu recolhimento.

A escolha dos estados é óbvia que foi pelo ITCMD, por ser um imposto de competência exclusiva dos estados da federação. Quanto à escolha pelas capitais, deve-se também por se tratar de competência exclusiva dos municípios. Contudo, pela impossibilidade de abarcar uma consulta legislativa nos 5.570 municípios, optou-se pelas capitais.

Além disso, levando em conta a importância econômica, legislativa e de desenvolvimento, foram eleitas as capitais dos estados brasileiros por meio do método indutivo, ou seja, levando em conta que os fatos se repetem de um caso particular para uma generalização. Desse modo, entende-se que o que ocorre na legislação das capitais, se repete em outros municípios do respectivo estado da federação.

Nesse momento, a pesquisa das legislações estaduais e das respectivas capitais, primeiramente, contou com o método exploratório, por intermédio dos *sites* dos estados e suas respectivas capitais. Após essa etapa, o método de pesquisa explicativa, registrando, identificando e explicando os resultados obtidos.

O caminho delineado foi de visitar os *sites* dos estados e suas respectivas capitais, onde são elaborados as guias para recolhimentos dos ITCMD e ITBI a fim de obter as informações da legislação, alíquota, isenção para deficientes.

## 8.2. Com consulta dos estados (ITCMD)

**Quadro 1:** Legislações estaduais

Estados	Legislação Estadual	Alíquota	Link	Acesso
AC	LC 112/02 Decreto 462	Doação 4% Causa Mortis 2%	<a href="http://www.sefaznet.ac.gov.br/sefazonline/servlet/itcmdapresentacao">http://www.sefaznet.ac.gov.br/sefazonline/servlet/itcmdapresentacao</a>	24/06/2019
AL	Lei nº 5.077	Doação 2% Causa mortis 2% a 4%	<a href="http://www.sefaz.al.gov.br/itcd">http://www.sefaz.al.gov.br/itcd</a>	25/06/2019
AP	Decreto 3056/05	3% para Doação 4% para causa mortis	<a href="https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=118679">https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=118679</a>	25/06/2019
AM	Lei Com. 19/97	2%	<a href="http://www.sefaz.am.gov.br">http://www.sefaz.am.gov.br</a>	25/06/2019
BA	Lei 4826/89	3,5% a 8%	<a href="https://www.sefaz.ba.gov.br/scripts/cartadeservicos/index.asp?id=itd_calculo_emissao_DAE_transmissao_causa_mortis">https://www.sefaz.ba.gov.br/scripts/cartadeservicos/index.asp?id=itd_calculo_emissao_DAE_transmissao_causa_mortis</a>	25/06/2019
CE	Lei nº 15.812/15	Doação e causa mortis: 2%, até 8%	<a href="https://www.secran.com.br/sefazce-imposto-sobre-transmissao-causa-mortis-e-doacao-itcd-alteracoes-na-legislacao/">https://www.secran.com.br/sefazce-imposto-sobre-transmissao-causa-mortis-e-doacao-itcd-alteracoes-na-legislacao/</a>	25/06/2019
DF	Decreto nº 39.379/18 Lei Comp. nº 4/94	4% até 6%	<a href="http://www.fazenda.df.gov.br/">http://www.fazenda.df.gov.br/</a>	11/07/2019
ES	Lei 10011/13.	4% (art. 12)	<a href="https://internet.sefaz.es.gov.br/faleconosco/index.php">https://internet.sefaz.es.gov.br/faleconosco/index.php</a>	28/06/2019
GO	1.191/2014	2% até 8%	<a href="http://aplicacao.sefaz.go.gov.br/pagina/ver/9393/itcd">http://aplicacao.sefaz.go.gov.br/pagina/ver/9393/itcd</a>	28/06/2019
MA	Lei nº 7.799/02	Alíquotas de 1 – 6%	<a href="https://sistemas1.sefaz.ma.gov.br/portal/sefaz/jsp/pagina/pagina.jsf?codigo=35">https://sistemas1.sefaz.ma.gov.br/portal/sefaz/jsp/pagina/pagina.jsf?codigo=35</a>	28/06/2019
MG	Decreto 43981/05 Lei 14.941/2003	Alíquota 5%	<a href="http://www.fazenda.mg.gov.br">http://www.fazenda.mg.gov.br</a>	28/06/2019
MT	Lei 10.852/19	Alíquotas de 4 a 8%	<a href="http://app1.sefaz.mt.gov.br/0325677500623408/07FA81BED2760C6B84256710004D3940/375B8C284530106704256C9500491DF8">http://app1.sefaz.mt.gov.br/0325677500623408/07FA81BED2760C6B84256710004D3940/375B8C284530106704256C9500491DF8</a>	02/07/2019
MS	Lei 4.759/15	3% doações e 6% causa mortis	<a href="http://www.ms.gov.br/itcd-entenda-o-que-e-e-como-funciona-o-pagamento-do-tributo-de-heranca-e-doacao/">http://www.ms.gov.br/itcd-entenda-o-que-e-e-como-funciona-o-pagamento-do-tributo-de-heranca-e-doacao/</a> <a href="http://www.sefaz.ms.gov.br/itcd-informacoes-importantes-2/">http://www.sefaz.ms.gov.br/itcd-informacoes-importantes-2/</a>	28/06/2019
PA	Lei nº 5.529/9	Doação e Causa Mortis 4%	<a href="http://www.sefa.pa.gov.br/index.php/orientacoes/1430-itcd">http://www.sefa.pa.gov.br/index.php/orientacoes/1430-itcd</a>	02/07/2019
PB	Lei nº 10.507/15	Alíquotas de 4% até 8%. Doação e Causa Mortis	<a href="https://www.receita.pb.gov.br/ser/legislacao/66-leis/itcd">https://www.receita.pb.gov.br/ser/legislacao/66-leis/itcd</a> <a href="https://www.receita.pb.gov.br/ser/legislacao/66-leis/itcd/2172-lei-n-10-507-de-18-de-setembro-de-2015">https://www.receita.pb.gov.br/ser/legislacao/66-leis/itcd/2172-lei-n-10-507-de-18-de-setembro-de-2015</a>	02/07/2019
PE	Lei 18.573/15	Alíquota de 4% doação e causa mortis	<a href="http://www.fazenda.pr.gov.br/arquivos/File/ITCMD/Resolucao_SEFA_1527_2015_ITCMD.pdf">http://www.fazenda.pr.gov.br/arquivos/File/ITCMD/Resolucao_SEFA_1527_2015_ITCMD.pdf</a> <a href="http://www.fazenda.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=395">http://www.fazenda.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=395</a>	02/07/2019

<b>Estados</b>	<b>Legislação Estadual</b>	<b>Alíquota</b>	<b>Link</b>	<b>Acesso</b>
PI	Lei nº 13.974/09	Alíquota de 2 a 5% doação e causa mortis	<a href="https://www.sefaz.pe.gov.br/Legislacao/Tributária/Consolidada-Por-Assunto/Paginas/ICD.aspx">https://www.sefaz.pe.gov.br/Legislacao/Tributária/Consolidada-Por-Assunto/Paginas/ICD.aspx</a>	02/07/2019
PR	Lei nº 8.927/88	Alíquota de 4%	<a href="http://www.fazenda.pr.gov.br/">http://www.fazenda.pr.gov.br/</a>	02/07/2019
RJ	Lei nº 1.427/89	Alíquota de 4%	<a href="http://www.fazenda.rj.gov.br">www.fazenda.rj.gov.br</a>	02/07/2019
RN	Lei nº 4261/89	Alíquota de 4% doação e causa mortis	<a href="https://www.sefaz.pi.gov.br/falecomasefaz/portal/itemd">https://www.sefaz.pi.gov.br/falecomasefaz/portal/itemd</a>	03/07/2019
RS	Lei nº 5.887/1989 Decreto 22063/10	Alíquotas de 2%, 3% e 4% doação e causa mortis	A - <a href="http://www.al.rs.gov.br/FileRepository/repLegisComp/Lei%20n%C2%BA%2008.821.pdf">http://www.al.rs.gov.br/FileRepository/repLegisComp/Lei%20n%C2%BA%2008.821.pdf</a> B - <a href="https://receita.fazenda.rs.gov.br/lista/3941/itcd-(imposto-sobre-transmissao-">https://receita.fazenda.rs.gov.br/lista/3941/itcd-(imposto-sobre-transmissao-</a> <a href="http://www.set.rn.gov.br/contentProduto/aplicacao/set_v2/impostos/gerados/itcd_faq.asp">http://www.set.rn.gov.br/contentProduto/aplicacao/set_v2/impostos/gerados/itcd_faq.asp</a>	03/07/2019
RO	Lei nº 14.741/15	Alíquotas de 2% a 5%. Doação e Causa Mortis	<a href="http://www.set.rn.gov.br/contentProduto/aplicacao/set_v2/impostos/gerados/itcd_faq.as">http://www.set.rn.gov.br/contentProduto/aplicacao/set_v2/impostos/gerados/itcd_faq.as</a>	03/07/2019
RR	Lei nº 2228/09	As alíquotas de 2% a 4% doação e causa mortis	<a href="https://www.sefin.ro.gov.br/portalsefin/anexos/898.5420925108996L00_959_I_TCD.PDF">https://www.sefin.ro.gov.br/portalsefin/anexos/898.5420925108996L00_959_I_TCD.PDF</a>	03/07/2019
SC	Lei 13.136/04	As alíquotas de 1% a 8%	<a href="https://www.tjrr.jus.br/legislacao/phoca/download/leisOrdinarias/1993/Lei%20Estadual%20%20059-1993.pdf">https://www.tjrr.jus.br/legislacao/phoca/download/leisOrdinarias/1993/Lei%20Estadual%20%20059-1993.pdf</a>	03/07/2019
SP	Lei 10.705/00	Alíquota de 4%	<a href="http://legislacao.sef.sc.gov.br/html/leis/2004/lei_04_13136.htm">http://legislacao.sef.sc.gov.br/html/leis/2004/lei_04_13136.htm</a>	03/07/2019
SE	Lei 8.498/18	Alíquotas de 3% a 8%	<a href="http://www.sefaz.se.gov.br/">http://www.sefaz.se.gov.br/</a>	03/07/2019
TO	Decreto nº 5.425/16	Alíquotas de 2% a 8%	<a href="http://www.sefaz.to.gov.br/perguntas-frequentes/itcd/">http://www.sefaz.to.gov.br/perguntas-frequentes/itcd/</a>	03/07/2019

Fonte: Elaborado pelo autor.

### 8.3. Com consulta dos municípios (ITBI)

**Quadro 2:** Consulta dos municípios

Capitais	Legislação Municipal	Alíquota	Link	Acesso
Aracajú	Lei 1.547/89	2%	<a href="https://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/licenciamento_de_Obras/legislacao_municipal/Lei_1547_1989.pdf">https://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/licenciamento_de_Obras/legislacao_municipal/Lei_1547_1989.pdf</a>	03/07/2019
Belém	Lei nº 8.792/2010	1% a 2%	<a href="http://www.belem.pa.gov.br/sefin/site/?p=1305">http://www.belem.pa.gov.br/sefin/site/?p=1305</a> <a href="http://www.belem.pa.gov.br/sefin/site/?p=1102">http://www.belem.pa.gov.br/sefin/site/?p=1102</a>	02/07/2019
Belo Horizonte	Lei nº 5.492/88.	3%	<a href="https://prefeitura.pbh.gov.br/fazenda/tributos/ITBI">https://prefeitura.pbh.gov.br/fazenda/tributos/ITBI</a>	02/07/2019
Boa Vista	Lei nº 20.477/16	2%	<a href="https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=173360">https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=173360</a>	03/07/2019
Campo Grande	Lei nº 2.592/1989	2%	<a href="http://portal.capital.ms.gov.br/semre/canaisTexto?id_can=1718">http://portal.capital.ms.gov.br/semre/canaisTexto?id_can=1718</a>	28/06/2019
Cuiabá	Lei nº 312/13	0,5% a 2%	<a href="http://www.cuiaba.mt.gov.br/download.php?id=46259">http://www.cuiaba.mt.gov.br/download.php?id=46259</a> (SEÇÃO II) <a href="https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=367037">https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=367037</a> <a href="https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=260477">https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=260477</a>	02/07/2019
Curitiba	Lei compl 108/17	2,7%,	<a href="http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/calculo-e-aliquotas-itbi/1774">http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/calculo-e-aliquotas-itbi/1774</a>	02/07/2019
Distrito Fed.	Decreto nº 39.379/18 Lei Comp. 04/1994	3%	<a href="http://www.fazenda.df.gov.br/">http://www.fazenda.df.gov.br/</a>	11/07/2019
Florianópolis	Lei Comp. 007/1997	3%	<a href="https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-florianopolis-sc">https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-florianopolis-sc</a>	03/07/2019
Fortaleza	Lei nº 16.848/19	2% a 3%	<a href="https://www.sefin.fortaleza.ce.gov.br/tributos/tributos-itbi">https://www.sefin.fortaleza.ce.gov.br/tributos/tributos-itbi</a>	25/06/2019
Goiânia	Lei nº 265/2014.	Alíquota de 2% sobre o valor venal do imóvel	<a href="http://www.goiania.go.gov.br/sistemas/saces/asp/saces00000f0.asp?sigla=si sti">http://www.goiania.go.gov.br/sistemas/saces/asp/saces00000f0.asp?sigla=si sti</a>	28/06/2019
João Pessoa	Lei nº 53/2008	0,5% a; 3% .	<a href="http://www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/04/codigo_tributario_municipal.pdf">http://www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/04/codigo_tributario_municipal.pdf</a> <a href="https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-joao-pessoa-pb">https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-joao-pessoa-pb</a>	02/07/2019
Macapá	Lei nº 110/2014	1 e 2%	<a href="https://macapa.ap.gov.br/arquivos/planodiretormacap/codigo-tributario-macap-lei-110-2014.pdf">https://macapa.ap.gov.br/arquivos/planodiretormacap/codigo-tributario-macap-lei-110-2014.pdf</a>	25/06/2019
Maceió	Lei nº 6.685/2017	3%	<a href="http://www.maceio.al.gov.br/wp-content/uploads/2017/04/pdf/2017/04/Lei_n_6685_2017_NovoCTM.pdf">http://www.maceio.al.gov.br/wp-content/uploads/2017/04/pdf/2017/04/Lei_n_6685_2017_NovoCTM.pdf</a>	25/06/2019
Manaus	Lei nº 459/1998	2%	<a href="https://semefatende.manaus.am.gov.br">https://semefatende.manaus.am.gov.br</a>	25/06/2019
Natal	Lei nº 24/00.	3%	<a href="http://www.natal.rn.gov.br/semut/legislacao/decreto/decreto11089.pdf">http://www.natal.rn.gov.br/semut/legislacao/decreto/decreto11089.pdf</a>	03/07/2019
Palmas	Lei comp. 107/2005	3%	<a href="https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-palmas-to">https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-palmas-to</a>	03/07/2019

Capitais	Legislação Municipal	Alíquota	Link	Acesso
Porto Alegre	Lei nº 825/17	3% e 0,5% parte financiada	<a href="http://www2.portoalegre.rs.gov.br/smf/default.php?p_secao=167">http://www2.portoalegre.rs.gov.br/smf/default.php?p_secao=167</a>	03/07/2019
Porto Velho	Lei compl. 199/04	2%	<a href="http://www.semfazonline.com/faq_itbi.action">http://www.semfazonline.com/faq_itbi.action</a>	03/07/2019
Recife	Lei nº 15.563/91	3%, e 1% nos casos de imóveis financiados	<a href="http://portalfinancas.recife.pe.gov.br/faq">http://portalfinancas.recife.pe.gov.br/faq</a> <a href="https://portalfinancas.recife.pe.gov.br/sites/default/files/CTM_ANOTADO.pdf">https://portalfinancas.recife.pe.gov.br/sites/default/files/CTM_ANOTADO.pdf</a>	02/07/2019
Rio Branco	Lei nº 1508/03	0.5% Imóvel Residencial 2% Outros	<a href="https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-rio-branco-ac">https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-rio-branco-ac</a>	24/06/2019
Rio de Janeiro	Lei nº 6.250/17	3%	<a href="http://www.rio.rj.gov.br/">http://www.rio.rj.gov.br/</a>	25/06/2019
Salvador	Decreto nº 24.058/13	1,0% imóveis populares; 3,0% demais transmissões	<a href="http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/Documento/ObterArquivo/538">http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/Documento/ObterArquivo/538</a> <a href="http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/ITIV/perguntasRespostas?Length=4">http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/ITIV/perguntasRespostas?Length=4</a>	25/06/2019
São Luiz	Lei nº 6.289/17	0,5% e 2%	<a href="https://www.semfaz.saoluis.ma.gov.br/conteudo/?8/24/ITBI#">https://www.semfaz.saoluis.ma.gov.br/conteudo/?8/24/ITBI#</a>	28/06/2019
São Paulo	Lei 16.098/14	3%	<a href="https://www3.prefeitura.sp.gov.br-">https://www3.prefeitura.sp.gov.br-</a>	28/06/2019
Teresina	Lei nº 4.974/16	1,8% a 2%	<a href="https://semf.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/sites/29/2019/04/CTMT_Compilado.pdf">https://semf.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/sites/29/2019/04/CTMT_Compilado.pdf</a>	03/07/2019
Vitoria	Lei 4.476/97	1% a 3%	<a href="http://www.vitoria.es.gov.br/empresendedor/itbi">http://www.vitoria.es.gov.br/empresendedor/itbi</a>	28/06/2019

Fonte: Elaborado pelo autor.

## 8.4. Resultados

Uma vez que, no ITBI, as alíquotas têm variações de 0,5% até 3%, pontuando que em relação ao ITBI o produto ou valor do recolhimento é destinado ao município e a sua incidência se dá por transação econômica, não gratuita, venda e compra, etc. E ainda existe variação de incidência desse percentual dentro do próprio município ou capital, por critérios da legislação local, exemplo Rio Branco, Porto Alegre, etc.

Quanto ao ITCMD, as alíquotas têm variações de 2% até 8%, se tratando de um imposto sobre doação (ou seja transação gratuita) ou sucessão (inventários e partilhas). Também foram observadas variações de percentual dentro do próprio estado, com observação a legislação estadual, uma vez que o valor do recolhimento é destinado ao estado.

Por fim, como as variações tanto das capitais (municípios) quanto dos estados, os percentuais têm variações de acordo com as legislações pertinentes e cada situação fática, estabelecida por cada ente federativo.

Exemplificando para melhor entendimento, a doação ou inventário (*causa mortis*) de um imóvel no estado de São Paulo tem a alíquota de 4%, enquanto no estado do Ceará, é progressiva tendo como base o valor do bem, estando isento abaixo do valor de R\$ 29 mil e subindo progressivamente de 2% até 8% para imóvel com o valor acima de R\$ 1 milhão.

Ainda, tanto as legislações estaduais quanto municipais têm descontos e critérios próprios que tornam proibitivo qualquer comparação entre os diversos entes federativos, em termos de percentual.

## **9. CUSTOS NA FORMALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO OU MORADIA E O CONCEITO DE ISENÇÃO TRIBUTÁRIA**

São muitos os problemas e as dificuldades encontradas por pessoa com deficiência na sua caminhada durante a vida.

Por sua vez, são inúmeros os problemas ligados à habitação e moradia no Brasil, devido a um grande déficit habitacional no País todo, sem contar as habitações que não têm a menor condição, como áreas de risco, favelas, casebres, sem saneamento, etc.

Tal como foi verificado no capítulo sete, toda importância que a habitação ou moradia representa para os cidadãos de um modo geral sejam eles pessoas com deficiência ou não, inclusive sendo reconhecida pelos direitos humanos, notadamente em seus instrumentos e no mais importante deles: a declaração dos direitos humanos.

Também foi visto no direito tributário que é, por meio da arrecadações dos impostos, que o governo pode prestar serviços ou políticas públicas de educação, saúde, saneamento, etc. Aqui pontuando os impostos ligados à transmissão da propriedade imóvel são o ITBI e ITCMD, já devidamente explicados anteriormente.

Ficou constatado também que não há qualquer critério de isenção do ITBI e ITMCD em relação à deficiência física, embora existam outros que levam a isenção, valores, etc.

Além disso, constatou-se também que, diferentemente do que ocorre com o ITBI ou ITCMD, há a existência de uma lei que isenta pessoas com deficiência de IPI na hora da aquisição de veículo. Juntamente com a isenção de IPI, também, foi observado que o ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), por exemplo, é abatido em casos de pessoas com deficiência, visual, mental (severa ou profunda) ou autistas.

### **9.1. Conceito de isenção tributária**

Como discutido no capítulo “5”, o direito tributário, por sua vez, é o ramo do direito público que regula as relações jurídicas entre o Estado e os cidadãos sujeitos às imposições tributárias, no tocante à instituição, à fiscalização e à arrecadação de tributos.

Existe uma complexidade grande ao se referir ao conceito de isenção que se apresenta em diversas acepções e em diversos campos que não pode ser abarcada em sua totalidade.

Como reflexo da sua complexidade estrutural e da variedade de formas por que se manifestam, as isenções podem ser agrupadas em classes numerosas e diversificadas segundo os critérios de classificação eleitos pelos estudiosos. Em decorrência disso, torna-se impossível estabelecer exhaustivamente uma classificação por tipos de isenção tributária. Consiste a classificação em selecionar e reunir alguns tipos de isenções, dadas as notas, características ou aspectos comuns que os especificam em face de outros. Todavia, sob diferentes ângulos de análise, uma isenção determinada pode ser objeto de classificações diversas. A análise jurídica das isenções atua precisamente como um critério seletivo particular em face da objetividade normativa a que se dirige. Na estrutura complexa do objeto de isenção, dá-se um corte lógico necessário para delimitar o âmbito de investigação científica. A preocupação do jurista é a seleção de critérios para uma classificação jurídica das isenções, critérios adequados portanto no seu campo de estudo. A classificação é medida indispensável para a análise jurídica das isenções. Faz-se necessária, desta sorte, uma delimitação previa do âmbito de investigação científica (político, sociológico, econômico, jurídico, etc.) a ser coberto. Por exigência de pureza metodológica esta tomada de posição importa necessariamente em se abstrair, na análise do assunto, outros aspectos, que não o jurídico. Para os fins a que se propõe o presente estudo, interessam, apenas, as classificações que enfocam o tema das isenções sob uma perspectiva estritamente jurídica. (BORGES, 1980, p. 237)

Cabe, assim, pontuar que apesar de o termo isenção ser muito complexo e abrangente, para este trabalho, fica restrito à perspectiva jurídica e dentro do direito tributário. Dessa forma, o conceito de isenção aqui encontra-se ligado ao direito tributário, que “atua geralmente num sistema de par de normas, em que uma é regra, a outra é exceção; uma é gênero (regra), a outra é espécie (excepcionada)” (AMARO, 2009, p. 281).

A obrigação tributária, ordinariamente, é uma obrigação de conteúdo pecuniário, extingue-se pelo seu pagamento, satisfazendo, a prestação do tributo, o crédito do entre tributante. Dessa forma, é a prestação que o devedor tem em relação ao credor, não apresentando diferença em que é apresentada no direito obrigacional comum.

Ao tratar da obrigação tributária, interessa-nos a aceção da obrigação como relação jurídica, designando o vínculo que adstringe o devedor a uma prestação em proveito do credor, que, por sua vez, tem o direito de exigir essa prestação a que o devedor está adstrito. A obrigação tributária, de acordo com a natureza da prestação que tenha por objeto, pode assumir as formas que referimos (dar, fazer ou não fazer). Por conseguinte, a obrigação no direito tributário, não possui conceituação diferente da que lhe é conferida no direito obrigacional comum. Ela se particulariza, no campo dos tributos, pelo seu objeto, que será sempre uma prestação de natureza tributária, portanto um dar, fazer ou não fazer de conteúdo pertinente a tributo. O objeto da obrigação tributária pode ser, da uma soma pecuniária ao sujeito ativo, fazer algo (por exemplo, emitir nota fiscal, apresentar declaração de rendimentos) ou não fazer algo (por exemplo, não embarçar a fiscalização). É pelo objeto que a obrigação revela sua natureza tributária. Já vimos que o direito tributário pertence ao campo do direito público. Por isso, a obrigação tributária é uma obrigação de direito público do que decorrem consequências relevantes. O administrado fiscal não é titular (credor) da obrigação, credor dessa obrigação é o Estado (ou a entidade a que a lei atribui a condição de sujeito ativo, no caso das contribuições parafiscais). Dessa forma, o crédito, na obrigação tributária, é indisponível pela autoridade administrativa. No direito privado, o credor da obrigação pode dispor do crédito, por exemplo, deixando voluntariamente de exercer a ação que instrumenta, com coerção, o exercício do direito, no domínio da obrigação tributária, a autoridade

fiscal não pode dispor do direito, que não é dela mas sim do Estado, e do qual ela é mera administradora, jungida ao rigoroso cumprimento da lei. Isso não impede que, por lei ou por ato vinculado de autoridade (amparada, portanto, em preceito legal), o devedor da obrigação tributária seja dispensado do seu cumprimento (remissão). O que não se admite é essa dispensa decorrer de ato do administrador fiscal, sem amparo em lei. O nascimento da obrigação tributária independe de manifestação de vontade do sujeito passivo dirigida a sua criação. Valde dizer, não se requer que o sujeito passivo queira obrigar-se, o vínculo obrigacional tributário abstrai a vontade e até o conhecimento do obrigado. ainda que o devedor ignore ter nascido a obrigação tributária, esta o vincula e o submete ao cumprimento da prestação que corresponda ao seu objeto. (AMARO, 2009, p. 246)

### 9.1.1. Posições na doutrina em relação ao conceito de isenção

Já isenção pode ser considerada uma hipótese de não incidência legalmente qualificada ou a dispensa legal do pagamento de determinado tributo devido. Isenção é um tema muito complexo e de difícil entendimento e explicação.

“Isenções” sempre foi tema complexo, ainda que intensamente presente na economia das relações tributárias brasileiras. Seus efeitos liberatórios, suas consequências no campo negocial, seu perfil de instrumento eficaz para a obtenção de resultados extrafiscais entre outros, seriam aspectos relevantes para identificar o instituto como algo de fácil manejo, sempre à disposição das autoridades que legislam, tendo em vista calibrar o impacto da percussão dos tributos, atenuando distorções e aperfeiçoando os microssistemas de incidência. É larga a utilização do mecanismo das isenções na tradição jurídica de nosso país, oferecendo conteúdos amplamente discutidos, quer na esfera dos órgãos administrativos, quer nos domínios do Poder Judiciário. Tudo se conciliara, portanto, para fazer do assunto matéria rica em construções doutrinária com propostas teóricas aptas para descrever esse fenômeno jurídico em termo de elucidação fecunda. (CARVALHO, 2015, p. 613)

Cabe pontuar que há duas doutrinas que apresentam o conceito de isenção. A primeira corrente é a tradicional ou, ainda, dualista:

Nascida a obrigação tributária, em razão da norma de tributação, por determinação de uma outra norma, a de isenção, fica o sujeito passivo dispensando de pagamento do tributo e, conseqüentemente, excluído o crédito tributário referente a exação, pelo que não será a mesma aperfeiçoada com o lançamento. Entre outros juristas, seguem essa teoria Ruy Barbosa Nogueira, Rubens Gomes de Souza, Bernardo Ribeiro de Moraes, Amílcar de Araujo, Falcão, Gilberto de Ulhoa Canto. (MARTINS, 1982, p. 180)

Para os seguidores dessa corrente necessariamente tem que existir a incidência do imposto para depois ocorrer à isenção, via lei de isenção. Esta postura adotada pela legislação do Código Tributário Nacional.

A isenção como figura jurídica negativa, tem como efeito fazer com que a matéria que era tributada – fiscalidade – deixe de sê-lo, deixe de gerar os efeitos da tributação. esse fenômeno será explicado pela teoria jurídica de isenção. Duas

doutrinas procuram explicar a isenção como figura jurídico tributária. Para uma das correntes, adota pelo Direito Positivo Brasileiro – Código Tributário Nacional (CTN) – a isenção tem como natureza jurídica a dispensa legal de pagamento do tributo, regradada no capítulo da exclusão do crédito tributário. Para os seguidores dessa teoria, necessariamente deve haver a incidência para ocorrer a isenção, isto é, nasce a obrigação tributária, mas, por consequência da norma isencional, essa não se completa, tornando-se exigível por estar o sujeito ativo da obrigação proibido de constituir o crédito correspondente. Melhor se entende essa posição se lembrada a teoria dualista da obrigação tributária, adotada pelo no CTN. Num primeiro momento com a ocorrência de fato gerado, nasce a dívida – Shuld – que, todavia ainda não é exigível, pois para tanto seria essencial uma atividade da administração, a qual, realizada, pelo que se denomina lançamento, vai constituir o crédito respectivo, surgindo, nesse instante, a responsabilidade – Haftung. Somente com a realização desses dois momentos é que a obrigação se aperfeiçoará, tornando-se exigível e, por consequência o sujeito passivo passará a ser responsável pela satisfação do crédito, realizando o dever de cumprir a prestação (pagar tributo)” (MARTINS, 1982, p. 180)

A outra corrente vem destoar da anterior em decorrência da obrigação que, na verdade não se trata de uma obrigação, pois pode ou não ser cumprida, mas deixa de ser fato gerador de obrigação tributária. A isenção produz uma hipótese de não incidência.

Assim a isenção, por efeito de lei, inclui-se-ia no campo da não incidência. O que seria tributado deixa de sê-lo, visto que a norma isencional, atingindo a hipótese de incidência, torna-a insuficiente para gerar os efeitos que lhes são próprios. Neste caso, ao contrário da teoria primeira não haveria a possibilidade do aparecimento da obrigação tributária visto que o fato gerador não estaria completo. Importante ressaltar que não se pode confundir a não incidência pura e simples, no dizer do citado autor, com a isenção. Naquela o legislador inauguralmente não dá qualquer efeito jurídico ao fato econômico. Na isenção esse eleito existe, a priori, pois deveria ocorrer a tributação, entretanto não se dá por outra norma, isencional, que excluía todos ou alguns fatos da incidência. Por conseguinte, o efeito jurídico não será aquele contido na norma de incidência, mas, sim, o embutido na norma de isenção. (MARTINS, 1982, p. 181)

Essas correntes expostas acima acabam por demonstrar como esse conceito de isenção tributária é conflituoso. Nesse momento, é importante destacar a presença do termo isenção na legislação.

## 9.2. Constituição Federal e Código Tributário Nacional

Na Constituição Federal, seção II – Das limitações ao poder de tributar, no artigo 150, no parágrafo 6, onde discorre que para ocorrer a isenção é necessário que seja feita por lei específica.

Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só

poderá ser concedido mediante lei específica federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou federal, ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no art. 155, § 2.º, XII, g. (BRASIL, 1988)

Dentro do Código Tributário Nacional, tem-se o artigo “111” que também se ocupa da isenção, bem como os artigos 175 a 179 desse código.

Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

I - suspensão ou exclusão do crédito tributário;

II - outorga de isenção;

III - dispensa do cumprimento de obrigações tributárias acessórias. (BRASIL, 1966)

No art. 176:

:A isenção, ainda quando prevista em contrato, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo de sua duração

Parágrafo único. A isenção pode ser restrita a determinada região do território da entidade tributante, em função de condições a ela peculiares. (BRASIL, 1966)

### **9.3. Isenção no regramento jurídico vigente**

Conforme apresentado acima, em relação à doutrina, é possível constatar posições divergentes referentes ao conceito de isenção, contudo, esta pesquisa não adentra ou opta por qualquer posição doutrinária, uma vez que este estudo está totalmente inserida no núcleo de direitos humanos e não tributário.

Dessa forma, após a exposição das posições doutrinárias, nesse momento, cabe discutir o seu funcionamento legal vigente. Para se obter concessão de isenção, tem que se submeter ao que já foi mencionado no item “10.2” acima. O entendimento adotado pelo sistema jurídico brasileiro é que a isenção só pode ser alcançada por lei específica, conforme o parágrafo 6º, artigo 150, da Constituição Federal.

Em perfeita consonância com esse artigo da Constituição Federal da República está o artigo 176 do Código Tributário Nacional

Diante do que foi colocado acima, a legislação atual exige uma lei de isenção, tal qual são abordadas no item “11.3” da presente pesquisa. Para ocorrer a isenção do IPI (Imposto Sobre Produtos Industrializados), cuja receita é destinada ao governo federal, na aquisição por veículo automotor por pessoa com deficiência, está presente uma lei disciplinando e

normatizando o funcionamento objetivo e prático dessa isenção. Portanto, no momento atual, se tem a necessidade de uma lei de isenção.

#### **9.4. Percentuais gastos com ITBI e ITCMD na aquisição de moradia**

Aqui, se tem uma pequena exposição do que é cada uma e seu funcionamento e objetivo, sob o aspecto do recolhimento desses impostos. A escolha por esses impostos ITCMD (estado de São Paulo) e ITBI (Prefeitura de São Paulo) tem seus motivos, o primeiro deles, explica-se pelo fato de ser a maior população do País, tanto no estado quando na cidade. Ainda cabe salientar que, com o avanço da informática, esses impostos são todos gerados eletronicamente, o que acaba facilitando sua arrecadação e por fim esta arrecadação dever ocorrer no momento da transferência da propriedade imóvel ao seu adquirente.

Prosseguindo com a exposição, com a presente pesquisa, os impostos mencionados vão ser apresentados quando da aquisição de moradia. Cabe ressaltar que a propriedade imóvel tem suas variantes não somente moradia, exemplo lojas, terrenos, garagens, prédios comerciais, etc., contudo, esta pesquisa somente trabalha com a questão dos impostos ligados à moradia, não compreendendo o caso do ITCMD, doações de dinheiro, etc. Esses parâmetros estão dentro do que feito limitado na presente pesquisa.

Ainda em relação como se procede a cobrança desses impostos, verifica-se que objetivamente a aplicação se dá com base no maior valor, seja no caso de doação ou inventário, que incide o ITCMD, ou na compra de imóvel que incide o ITBI. Tanto no caso do ITCMD bem como do ITBI, as partes atribuem ou declaram ao imóvel o valor a ser inventariado ou transacionado, se o valor for maior que o valor venal estipulado pelas prefeituras municipais, a incidência vai se dar com base no valor declarado; se for menor, a incidência vai ser no valor venal.

Novamente, aqui se valendo do exemplo do estado de São Paulo e tendo como exemplo hipotético o valor de transação de R\$ 600 mil reais e de valor venal ou valor venal de referência, correspondente ao ano de 2019, o valor de R\$ 450 mil reais. Antes de discriminar a questão dos custos, tem que se destacar que a base de cálculo é sempre pelo maior valor. Portanto, nesse exemplo, a base para cálculo de ITCMD, ITBI e ainda bem como os emolumentos de custos do tabelionato ou de registro de imóveis tem-se como base R\$ 600 mil reais.

Dessa forma, o valor venal for superior ao exemplo acima, ou seja, se o valor da transação for os mesmos R\$ 600 mil reais, mas o valor venal de referência for R\$ 700 mil reais, todos os cálculos serão incidentes sobre esse valor que é o maior.

Com o exemplo acima, segue abaixo a discriminação dos valores:

- a) R\$ 18.000,00 com ITBI alíquota de 3%;
- b) R\$ 4.614,61, com Escritura – tabela disponibilizada pelo Colégio Notarial;<sup>9</sup>
- c) R\$ 3.095,36, com Registro de Imóveis – tabela disponibilizada pelo Colégio Notarial;<sup>10</sup>

Total das despesas com regularização da transação de R\$ 25.709,97, sendo assim, pode-se ver que o percentual ou proporcional maior de gastos está diretamente ligado ao ITBI, que representa percentualmente 71% dos custos com a aquisição do imóvel.

Ainda, mantendo-se o mesmo exemplo, mas com a doação de R\$ 600 mil reais, mas com o valor venal de referência de R\$ 450 mil reais, os custos que o adquirente terá são os seguintes:

- a) R\$ 24.000,00 com ITCMD alíquota de 4%
- b) R\$ 4.614,61, com Escritura – tabela disponibilizada pelo Colégio Notarial;<sup>11</sup>
- c) R\$ 3.095,36, com Registro de Imóveis – tabela disponibilizada pelo Colégio Notarial;<sup>12</sup>

Total das despesas com regularização dessa transação gratuita é de R\$ 31.709,97, sendo assim, pode-se ver que o percentual maior de gastos está diretamente ligado ao ITCMD, que representa percentualmente 76% dos custos com a aquisição do imóvel.

Valendo-se do método indutivo, o que ocorre em termos de percentual de impostos em relação ao município e ao estado de São Paulo, deve ocorrer em todo o País, ou seja, um caso particular que se reflete nos demais.

Ainda é preciso esclarecer que os emolumentos referentes às cobranças de lavratura e registro de escritura e outros serviços das serventias notariais também têm em sua composição um grande percentual de impostos para o estado, bem como para as prefeituras, hoje, com o recolhimento do ISS.

---

<sup>9</sup> Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X190YWJlbGFzX2Vtb2x1bWVudG9z>>. Acesso em: 20 jun. 2019.

<sup>10</sup> Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X190YWJlbGFzX2Vtb2x1bWVudG9z>>. Acesso em: 20 jun. 2019.

<sup>11</sup> Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X190YWJlbGFzX2Vtb2x1bWVudG9z>>. Acesso em: 20 jun. 2019.

<sup>12</sup> Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X190YWJlbGFzX2Vtb2x1bWVudG9z>>. Acesso em: 20 jun. 2019.

Não foi observado em qualquer ente da federação ou sua capital, isenção de ITBI pelo critério ou fato deficiência física.

## 10. FENÔMENO DA GLOBALIZAÇÃO E O ANDAMENTO DESTA PESQUISA

Hoje o fenômeno da globalização está presente sempre buscando maior interação entre as nações, ocorrendo também o avanço da tecnologia (*e-mails*, celular, internet, etc.) e, como resultado, vê-se a maior rapidez e agilidade nas transações econômicas, comerciais, financeiras e logicamente imobiliárias.

Aldeia global tanto quanto espaço-tempo contraído permitiriam imaginar a realização do sonho de um mundo só, já que ,pelas mãos do mercado global, coisas, relações, dinheiros, gostos largamente se difundem por sobre continentes raças, línguas, religiões, como se as particularidades tecidas ao longo de séculos houvessem sido todas esgarçadas tudo seria conduzido e ao mesmo tempo homogeneizado pelo mercado global regulador. (SANTOS, 2001, p. 41).

Globalização é o processo de intensificação da integração econômica, social, política internacional, direito entre outros, com um grande avanço nos sistemas de transporte e de comunicação, sendo um fenômeno de caráter mundial.

O mundo se torna um só. E no princípio a imagem era a de uma só Terra. A quase três horas de voo de Pequim, igualmente três de Hong Kong ou duas de Lhasa, a capital do Tibete, encontra-se Chengdu. Dificilmente alguém mais que os apreciadores da cozinha chinesa sabe dessa longínqua cidade da Província de Setchuan, no centro da China. Viajantes estrangeiros só se aproximam dela em casos de escalas involuntárias. No entanto, Chengdu já conta com 3,4 milhões de habitantes e é uma das metrópoles de mais rápido crescimento no mundo. Entre os altos edifícios que compõem uma selva de pedra, hábeis pintores de cartazes, seguindo instruções do onipotente Mao, mostram a face atual do progresso. Envoltas pela poeira das ruas já superlotadas, mas ainda sem asfalto, pinturas em cores berrantes, do tamanho dos telões de televisão, procuram atrair os transeuntes um sobradinho rosa, o gramado verde, a piscina azul-clara, feliz casal chinês diante de um carro reluzente. (MARTIN; SCHUMANN, 1999, p. 23)

No item abaixo, aborda-se a diferença entre globalização e globalismo, indicando assim o termo ou conceito de globalismo com as causas e efeitos negativos decorrentes do fenômeno da globalização.

### 10.1. Diferença entre globalização e globalismo

Globalismo fica mais direcionado para questões do mercado, passando pela economia, mas objetivando propriamente o mercado.

Globalismo designa a concepção de que o mercado mundial bane ou substitui ele mesmo, a ação política; trata-se portanto da ideologia do império do mercado mundial, da ideologia do neoliberalismo. O procedimento é monocausal, restrito ao aspecto econômico, e reduz a pluridimensionalidade da globalização a uma única dimensão – a econômica -, que, por sua vez, ainda é pensada de forma linear e deixa todas as outras dimensões – relativas à ecologia, à cultura, à política e à sociedade civil sob o domínio subordinador do mercado mundial. (BECK, 1999, p. 27)

O fenômeno da globalização vem ampliando a riqueza dos mais ricos e diminuir os recursos das populações de um modo geral em especial as que mais precisam da presença do Estado.

Outra novidade é que os pedidos de mudança não vêm mais só da esquerda: eles crescem no coração do sistema. Em setembro de 2019, o jornal britânico Financial Times, uma das mais importantes publicações liberais no mundo, capitalista até o pescoço, lançou uma campanha pedindo reforma no modelo vigente. "Capitalism. Time for a reset" é o slogan da agenda proposta. Em editorial, o Financial Times defende o legado do modelo liberal capitalista no pós-guerra, mas diz que ele não é mais capaz de atender aos anseios da população. Para Lionel Barber, editor do FT, o capitalismo precisa ser reformado para sobreviver. Tanto é assim que até bilionários estão pedindo, mais impostos sobre fortunas e heranças. Entre eles estão o megafinancista George Soros, Bill Gates (fundador da Microsoft), Abigail Disney (herdeira da multinacional de mídia) e Chris Hughes (um dos fundadores do Facebook). (CASTRO, 2020)

Quando se inicia o processo de globalização também pode se iniciar conjuntamente o globalismo ou não. Em segundo momento, pode ocorrer o globalismo e não acontecer efetivamente o fenômeno da globalização.

Do outro lado do planeta, nos confins da Amazônia e perto da fronteira Brasil-Bolívia, uma promessa semelhante domina os cartazes de rua. A construtora Mendes Junior faz na floresta sua propaganda para o sonho da casa própria, segundo o modelo americano, sem importar-se com a destruição da natureza. (MARTIN; SCHUMANN, 1999, p. 24)

Em economias mais fortes ou estruturadas, há melhor defesa contra o globalismo, já que este reduz as várias dimensões e amplitude da globalização a uma única dimensão de crescimento e não desenvolvimento econômico e, quando isso acontece, ocorre que os aspectos importantes e fundamentais relativos ao meio ambiente, à cultura, à política e à sociedade civil, até o próprio desenvolvimento, entre outros, são deixados de lado ou renegados a um segundo plano.

Hoje, mesmo com as conquistas tecnológicas, advindas da globalização, a aquisição da propriedade imobiliária não é um ato simples, por si só, tal qual mencionado na Introdução e

nos capítulo cinco e seis, envolve uma sistematização, formalidades legais, custos e obtenção de documentos.

A tecnologia vem agilizando todo esse trâmite, mas, em nome da segurança que é primordial ou vital, ainda persistem alguns trâmites burocráticos. Dessa forma, atualmente, ainda existem muitos procedimentos e processos que precisam ser inteiramente cumpridos e estão ligados à regularização da aquisição da propriedade imobiliária, forma procedimental ou protocolar diligência, custos e tempo.

Ao relacionar o fenômeno da globalização, o direito ao desenvolvimento, indicar a isenção de impostos para conquista da habitação não deve servir aos especuladores ou investidores (globalismo), mas deve proporcionar dignidade

## **10.2. Globalização: crescimento e desenvolvimento (impostos e saneamento básico)**

Na questão da globalização e impostos, pontua Beck (1999):

A maior parte das firmas transacionais como Siemens ou BMW praticamente já não pagam mais impostos dentro do país .ao passo que este quadro não for alterado as pessoas não aceitarão, com todo o direito, que os benefícios públicos, as aposentadorias e os salários sejam reduzidos.

Esse é um dos efeitos perversos da globalização, ou seja, o globalismo, um dos principais financiadores de políticas públicas dos países ou nações, o imposto, com o advento da globalização e que vem ficando seriamente comprometido.

Resgatando o que foi apresentado no capítulo sete, precisamente no item 7.5 “Direito ao desenvolvimento”, é muito importante diferenciar o crescimento do desenvolvimento, pois, para este ocorrer, é necessário a presença de políticas públicas, e os recursos advindos para as políticas públicas são por meio dos impostos.

A diferença de padrões de vida é que distingue os planos do subdesenvolvimento até atingir o desenvolvimento. Como tão explícita e repetidamente o disse a *Enciclica Populorum Progressio*, o desenvolvimento é um conjunto de condições e não apenas um nível de vida material. Ele representa precisamente, a elevação do padrão de vida que condicione a passagem de um nível inferior de existência a um nível superior. É isso que constitui o progresso da civilização. Civilizar é aumentar o padrão de vida. E com isso as exigências do indivíduo na sociedade. (LIMA, 1974, p. 154)

Outro fator totalmente ligado ao desenvolvimento e não crescimento é o saneamento básico, também já mencionado no item “7.5.1” desta pesquisa, pois é por meio do saneamento básico que muitos aspectos da higiene e saúde são conquistados, tornando-o de fundamental importância para uma habitação adequada.

Saneamento é o conjunto de medidas que visa preservar ou modificar as condições do meio ambiente com a finalidade de prevenir doenças e promover a saúde, melhorar a qualidade de vida da população e à produtividade do indivíduo e facilitar a atividade econômica.<sup>13</sup>

O saneamento básico, como foi demonstrado acima, é de fundamental importância e está totalmente ligado ao desenvolvimento de um país. A sua falta, para as habitações, é o equivalente ao analfabetismo para os cidadãos. No Brasil, ele é definido pela lei nº 11.445/2007, na qual se tem uma definição de infraestrutura para desde o abastecimento de água até esgotamento sanitário.

### **10.3. Isenções ITBI e ITCMD**

Tal como foi mencionado anteriormente o conceito de Isenção, não é um conceito simples e se tem no momento presente um grande debate doutrinário. O que se tem na prática atualmente é que para se obter uma determinada isenção tributária a mesma deve ser concedida por lei, conforme foi mencionado no item 10.4 desta pesquisa.

Por meio da junção do fenômeno da globalização e dos direitos humanos, é importante destacando a diferença de crescimento e desenvolvimento e, desse modo, ressaltando que a isenção de impostos que não deve servir aos especuladores ou investidores e sim proporcionar dignidade da pessoa humana.

Com o avançar e desenrolar da presente pesquisa na direção da incidência dos impostos para aquisição de moradia ou habitação, nos capítulos nove e dez salientando a falta, até o momento, de critérios para isenção de ITBI ou ITCMD por adquirentes pessoas com deficiência. Aqui é de bom sentido observar que existem outros critérios para isenção em relação ao ITBI e ITCMD.

---

<sup>13</sup> Disponível em: <<http://www.tratabrasil.org.br/saneamento/o-que-e-saneamento>>. Acesso em: 10 jul. 2019

Ainda no capítulo “10”, ficou demonstrado que o percentual desembolsado com os impostos diretos na transmissão de uma moradia ou habitação passa dos 70%, mesmo assim não tem qualquer isenção para o critério deficiência.

Paradoxalmente existe a isenção para aquisição ou compra de automóveis, para pessoas com deficiência. O IPI (Imposto de Produtos Industrializados) ocorre desde 1995, primeiramente pela lei 8.989 de 24 de Fevereiro de 1995, posteriormente modificada pela lei 10.754 de 31 de Outubro de 2003, e vem sendo ampliada para outros tipos de deficiência, no dia 27 de junho de 2019, com a aprovação do projeto de lei nº 1.243/2019, pela Comissão de Direitos Humanos do Senado, tem por objeto isentar de IPI os adquirentes de veículos que são deficientes auditivos.

Nesse momento, cabe resgatar a pergunta formulada na introdução: Qual é a razão de não se estender essa isenção também para habitação ou moradia? E ainda, resgatar a hipótese também formulada na introdução, ou seja, a não existência de isenção dos impostos diretos na aquisição de moradia ou habitação para pessoa com deficiência.

Buscando essa resposta e ainda com a confirmação da hipótese, se tem presente alguns argumentos, considerações, fatos, etc.

Primeiramente, os impostos diretamente relacionados são de responsabilidade dos estados e municípios, conforme demonstrado nos capítulos “5”, “9” e “10”. Cabe lembrar que é por meio dos impostos que os estados e municípios conseguem sua manutenção e operacionalidade e efetuar políticas públicas.

Ao se colocar o critério de isenção, pode representar uma perda em arrecadações, etc., entretanto, existe uma série de critérios de isenções e mesmo assim nada foi observado ou relacionado à deficiência, portanto, a preocupação econômico-financeira não se sustenta, para não se estender esse direito

Pelo que já foi demonstrado, respondendo a questão levantada na introdução e acima mencionada, esta pesquisa constatou a existência da legislação buscando um tratamento mais justo, como, por exemplo, o sistema de cotas. Dessa forma, tratando os iguais de maneira igual e os desiguais de maneira desigual na medida de sua desigualdade.

Não se configura mais como expressão de justiça tratar a todos igualmente, mas sim, tratar os iguais igualmente, e os desiguais, na medida da sua desigualdade. Esta não é uma descoberta recente, sendo que desde a Grécia Antiga, com o grande filósofo Aristóteles, já era possível perceber esta nuance normativa. (BALERA, 2008, p. 8)

Se a pessoa com deficiência tem amparo na legislação presente para alcançar uma melhor mobilidade e, bem conseguir um trabalho, tendo em vista que, para equacionar as exigências da vida pessoal e profissional, tem seu direito reconhecido com a isenção do IPI, já caminhando também para os deficientes auditivos, e o sistema de Cotas em relação ao trabalho ou emprego.

Esta pesquisa que tem o enfoque pelos Direitos Humanos não encontra alegações para que esta isenção não possa acontecer também para a aquisição de moradia ou habitação por pessoa com deficiência.

#### **10.4. Defesa da isenção de impostos diretos na aquisição de moradia ou habitação por pessoa com deficiência**

Primeiramente, o que esta pesquisa buscou e demonstrou é que existe uma lacuna ou falta de critérios de isenção na cobrança dos impostos diretos na aquisição de habitação ou moradia, tal qual já ocorre em relação à mobilidade para pessoas com deficiência.

É bom salientar e separar que os conceitos de habitação ou moradia estão e são diametralmente opostas aos conceitos de propriedades imensas, luxuosas ou mansões. Assim, considerando todas essas classificações que se misturam na questão da propriedade imóvel, já demonstrado nos capítulos anteriores, a apresentação da questão aqui é outra. Trata-se de encontrar um meio para equacionar uma necessidade de habitação e proporcionar acesso à dignidade da pessoa humana, por meio dessa habitação.

Se a pessoa com deficiência tem amparo na legislação presente para alcançar uma melhor mobilidade com isenção do IPI, na aquisição de veículo automotor, já caminhando também para deficientes auditivos.

Também existe suporte ou apoio na legislação pelo sistema de cotas na busca por um emprego ou trabalho.

Por tudo isso, pelos diplomas legais existentes, que conferem às pessoas com deficiência alguma defesa em situações fáticas de concursos, empregos, e também mobilidade.

As imunidades tributárias são verdadeiramente dimensão dos direitos fundamentais e, no que toca à dignidade da pessoa humana, em vários enunciados prescritivos, diretamente imbricadas com esse sobreprincípio. (CASTRO, 2018, p. 155)

Pelo enfoque dos direitos humanos e da dignidade, esta pesquisa defende a isenção quando ocorrer aquisição de uma propriedade imóvel ou imobiliária de uso exclusivamente residencial que tem fundido ou unificado na mesma habitação ou moradia, por pessoa com deficiência.

De tal forma, cabe afirmar que o direito de propriedade é protegido pelo Direito, mas ela – a propriedade – não é um direito: ela é um bem, uma utilidade, uma riqueza. O que o proprietário tem é uma coisa, um bem, não é um direito. (GUERRA; BENACCHIO, 2011, p. 147)

Não há nada que justifique a ausência de isenção dos impostos diretos para aquisição de habitação por pessoa com deficiência.

Contudo, deve-se ter uma preocupação em diretrizes gerais a fim de reduzir qualquer possibilidade de que essa habitação seja adquirida visando lucro ou uma questão especulativa.

Um bom exemplo está na lei 11.196/2005, no artigo 39 e seus parágrafos, na qual se refere o Imposto de Renda de Pessoa física, onde consta que o contribuinte pessoa física, que alienar seu imóvel residencial e no prazo de 180 dias e vir adquirir outro imóvel também de uso exclusivo residencial, não fica sujeito ao imposto sobre ganho de capital.

Porquanto, entre as diversas normatizações, para alcançar a isenção, a propriedade não deve ser alienada pelo período inferior de cinco anos ou mais. Essa isenção somente deve ser exclusivamente para imóvel residencial, não alcançando outros tipos de propriedade imobiliária. Também deve ter uma limitação monetária, à exemplo de 500 salários mínimos vigentes no País e, o que passar disso, pode ser objeto de tributação.

Entre outros mecanismos, para justamente prevenir e evitar que a propriedade imobiliária se torne uma oportunidade de lucro, esta pesquisa tem a preocupação de que a propriedade precisa se tornar algo maior, um direito e um objeto ou coisa, imprescindíveis ao ser humano.

Exemplificando: um cidadão que sofreu um acidente qualquer, tendo como consequência aposentadoria por invalidez e, por isso, recebeu o dinheiro do seguro que possuía, com as inúmeras preocupações que uma situação desta traz. O mesmo pretende adquirir uma moradia ou habitação para não ter mais preocupação com aluguel, não há nenhuma legislação atual dos municípios que são capitais dos estados brasileiros, que dê isenção de ITBI.

Ao passo que se o mesmo optar por adquirir um veículo, terá o desconto do IPI.

Esta é uma situação oposta de uma outra hipótese que um determinado cidadão notadamente rico, que também, por um acidente, se tornou deficiente e receba uma série de imóveis de alto padrão de herança. Este não deve ter direito à isenção, recolhendo-se o ITCMD como qualquer outro cidadão.

O direito à isenção (ITBI ou ITCMD) também pode ser visto como um elemento de redução das desigualdades, facilitando a aquisição ou acesso à habitação por pessoa com deficiência, tal qual ocorre com o sistema de cotas para emprego e concurso público e a isenção do IPI para a mobilidade.

Vejamos outro exemplo. Tomemos a seguinte afirmativa. “os resultados escolares dos negros são muito mais baixos do que os dos brancos. “Falso ou verdadeiro? Se examinamos qualquer dos testes de rendimentos escolar existentes no Brasil, veremos que a média de rendimento escolar dos alunos negros é bem inferior à dos brancos. Resolvido o assunto? Longe disso, pois sabemos com igual segurança que desempenho escolar é fortemente influenciado pelo nível socioeconômico da família do aluno. Comparando pobre branco com pobre negro, e rico branco com rico negro as diferenças entre etnias quase desaparecem. Em grande medida, o negro aprendeu menos porque é pobre e não porque é negro. (CASTRO, 2011, p. 3)

Essa isenção não deve premiar aqueles que estão de uma maneira ou outra em situação econômica privilegiada. Mas sim deve ser instrumento para o cidadão adquirir algo que é imprescindível para equacionar as necessidades mais básicas da sua existência, proporcionando assim um mecanismo de conquista para sua dignidade e efetivação dos direitos humanos.

## CONCLUSÃO

Buscando uma conclusão primeiramente por meio de um exemplo no qual fazendo uma analogia entre a medicina e o direito, do século atual e dos passados: se fosse possível trazer um médico daquela época e colocá-lo em um centro cirúrgico ou unidade de terapia intensiva (UTI) de algum hospital de ponta, ele certamente ficaria perdido, um pouco assustado e totalmente encantado ou deslumbrado. Ao passo que se também fosse possível trazer um advogado e levá-lo ao fórum ou tribunal, diferentemente do médico ele certamente, iria saber quem é o juiz, o promotor, as partes, etc.

Mesmo com advento da informática e o avanço da tecnologia, as formalidades legais estão presentes no tabelionato de notas e na escritura pública; tradição secular e reconhecida pela população quanto à segurança proporcionada.

É inquestionável a presença e importância do fenômeno tecnológico. Hoje, a tecnologia anda rápida e muitas vezes as ciências humanas, entre elas, o Direito, não estão na mesma velocidade. Por razões próprias ainda não se tem um elemento tão seguro quanto o papel, mesmo com a informática, digitalizações, etc., a presença física do papel ainda é necessária mesmo ocorrendo em tempos do fenômeno da globalização e informática, já mencionados.

Quando se faz necessário, o papel consegue ser um grande meio de prova de assinatura ou digital do próprio ato, que fica afixado em um livro numerado devidamente guardado e preservado, tendo como exemplo o testamento manuscrito (Anexos).

Esta pesquisa não defende o uso perpétuo do papel e sim o desenvolvimento da tecnologia para que se possa ter, no futuro, instrumentos tão seguros quanto o papel. Assim, tal qual a biometria vem se aperfeiçoando, espera-se que o mesmo ocorra em outros campos.

Ainda na questão da tecnologia e habitação, no Brasil se tem um enorme paradoxo, pois se assiste crianças e cidadãos, de uma maneira geral, com *tablets* e celulares de última geração. Mesmo assim vivendo em condições de habitação que não tem o mais básico que é ter acesso ao saneamento básico. Essa é a realidade de grande falta de moradias ou habitações, e quando se tem o fato deficiência tudo fica mais difícil, custoso e com maiores limitações.

Com base no que foi apresentado nesta pesquisa, o problema do analfabetismo ainda existe e perdura até os dias atuais. O analfabetismo, que acompanha alguns cidadãos pela vida adulta, que é o fato de não saber ler ou escrever, com o fenômeno da globalização, soma-se o

analfabetismo digital e profissional. O analfabetismo deixa o ser humano à margem da sociedade e sem condições de poder lutar por seus direitos.

Um trabalho de prevenção é difícil de mensurar quantitativamente ou estatisticamente, certamente esse é o caso dos tabelionatos. Fica a pergunta: como seriam essas transações sem a presença do tabelionato e da escritura? Não raro o valor de um imóvel representa uma vida inteira de trabalho para maior parte da população.

Esta pesquisa trabalhou com a hipótese de que existe uma lacuna: a ausência de critério de isenção dos impostos na aquisição de moradia ou habitação por pessoa com deficiência, conforme constatado no capítulo nove deste trabalho, a hipótese se mostrou verdadeira.

Além disso, destacou-se nesta pesquisa a dignidade da pessoa humana que caminha juntamente com a evolução da sociedade, sendo a habitação ser de fundamental importância para se alcançar o direito à moradia e por consequência tocando à dignidade; não é por menos que a ONU elaborou o instrumento de direito ao desenvolvimento.

Tem que se pontuar com a constatação da presença do analfabetismo e também da falta de saneamento básico para habitação que o desenvolvido não foi alcançado independente da riqueza ou prosperidade produzida ou atingida.

As preocupações em separar as repercussões de lucro e especulação (globalismo) na aquisição da propriedade imobiliária, que são verdadeiras mansões ou palácios quando se destina à habitação ou moradia.

Por tudo isso, não se encontra razões para não acontecer as isenções dos impostos diretos (ITBI e ITCMD) para pessoas com deficiência quando aquisição de sua habitação, uma vez que já ocorrem em relação à mobilidade, emprego e trabalho. É de fundamental importância que essa isenção seja cercada de mecanismos impeditivos da esperteza e oportunidade de alguns no sentido de se locupletarem.

Uma repercussão que se não pode deixar de registrar diz respeito a uma das contribuições maiores do *Estatuto da Pessoa com Deficiência*, refere-se ao termo deficiência e o critério de modelo biopsicossocial e não o médico, tal qual exposto no capítulo três desta pesquisa. Essa mudança, em relação à deficiência, destaca que a deficiência não está no cidadão e sim a sociedade deve ser inclusiva na igualdade dos direitos desses cidadãos, o que muda toda a forma de tratar o assunto. Dessa forma, interpretar a deficiência abre a possibilidade de resolver ou equacionar muitas das limitações que surgem com o fato deficiência em nossa sociedade.

As repercussões certamente não param por aí, e devem ir se somando a muitas outras, afinal, tudo é muito recente e o *Estatuto do Pessoa com Deficiência* (EPD) é um lei de 2015, que entrou em vigor em 2 de janeiro de 2016.

Esta pesquisa é totalmente voltada para os direitos humanos. Ao defender a isenção dos impostos diretos na aquisição de moradia por pessoa com deficiência, busca-se a efetividade dos direitos humanos.

Denota-se que um cidadão, que por qualquer motivo é ou venha a se tornar uma pessoa com deficiência, precisa receber um tratamento diferenciado na aquisição de sua habitação, uma vez que suas necessidades se tornaram maiores e mais difíceis.

Finalizando com o exemplo inicial desta conclusão, relacionando a linguagem médica e o Direito, existem sistemas de linguagem e comunicação próprios de cada área de atuação. Não é possível um leigo sem o domínio da linguagem medica praticar a medicina.

O mesmo vale para o Direito e o direito notarial, quando da necessidade da instrumentalização do Direito pela via extrajudicial, se faz necessário o conhecimento especializado de certos mecanismos ou procedimentos, e com linguagem e competência próprios da atividade.

Esta pesquisa tem como inspiração a teoria construtivista lógico-semântica, que demonstra que direito é linguagem. A capacidade instrumental (linguagem) desses profissionais (juízes, advogados, tabeliães, escreventes, etc.) possibilita a efetividade do Direito.

Certamente esta pesquisa acredita, por tudo que foi asseverado e apresentado, que, quando da conquista de uma habitação ou moradia (saneamento básico é imprescindível para uma habitação) adequada, tem-se uma contribuição inquestionável para dignidade humana.

Por fim esse tratamento diferenciado ou sem custos dos impostos diretos aos adquirentes de habitação que são pessoas com deficiência, por tudo que foi demonstrado nesta pesquisa poderá ser interpretada como uma contribuição para efetividade dos direitos humanos.

Dessa forma, espera-se que esta pesquisa abra a possibilidade para novos trabalhos a fim de contribuir ainda mais para a superação da inacessibilidade e outros limites aqui mencionados.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARO, L. **Direito Tributário Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

ALESP – ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DE SÃO PAULO. Frente trabalha para superar déficit habitacional no Estado. **Secovi-SP** – Sindicato de Habitação, 6 jul. 2011. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/noticias/frente-trabalha-para-superar-deficit-habitacional-no-estado/3384>>. Acesso em: 30 maio 2019.

ANOREG – ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Desjudicialização é foco de apresentação extrajudicial do Brasil em evento nos EUA**. 23 abr. 2019. Disponível em: <<https://www.corimg.org/noticias/ver/desjudicializa-cao-e-foco-de-apresentacao-extrajudicial-do-brasil-em-evento-nos-eua>>. Acesso em: 30 maio 2019.

AVILA, H. **Teoria dos Princípios**, São Paulo: Malheiros, 19. Ed., 2019.

BALERA, W. **Comentários à Declaração Universal dos Direitos do Homem**. Brasília: Fortium Editora, 2008.

\_\_\_\_\_. **Declaração Sobre o Direito ao Desenvolvimento Anotada**. 2a. ed. Curitiba: Juruá, 2018.

BECK, U. **O que é Globalização**. São Paulo: Paz e Terra, 1999

BOBBIO, N. **Teoria Geral do Direito**. São Paulo: Martins Fontes Editora Ltda, 2007.

BONACCHIO, M. **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

BRANDELLI, L. **Teoria Geral do Direito Notarial**. Porto Alegre: Liv. do Advogado, 1998.

BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 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 Município. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172.htm)>. Acesso em: 11 mar. 2016.

\_\_\_\_\_. Casa Civil. **Lei n. 5.869, de 11 de Janeiro de 1973a**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5869.htm)> Acesso em 11 mar. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 6.015, de 31 de Janeiro de 1973b**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015.htm)> Acesso em: 9 abr. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 6.515, de 26 de dezembro de 1977**. Regula os casos de dissolução da sociedade conjugal e do casamento, seus efeitos e respectivos processos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6515.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6515.htm)>. Acesso em: 9 abr. 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado, 1988.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 7.853, de 24 de outubro de 1989**. Dispõe sobre o apoio às pessoas portadoras de deficiência, sua integração social, sobre a Coordenadoria Nacional para Integração da Pessoa Portadora de Deficiência - Corde, institui a tutela jurisdicional de interesses coletivos ou difusos dessas pessoas, disciplina a atuação do Ministério Público, define crimes, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L7853.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L7853.htm)> Acesso em: 11 abr. 2016.

\_\_\_\_\_. **Decreto n. 591, de 6 de julho de 1992**. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1990-1994/d0591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm)>. Acesso em: 28 nov. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 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). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm)> Acesso em: 11 mar. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei 10406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil Brasileiro. Disponível em: <<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/91577/codigo-civil-lei-10406-02#art-1783A>>. Acesso em: 22 abr. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 11.441, de 4 de Janeiro de 2007**. Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventários, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Aro2007-2010/2007/Lei/L11441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Aro2007-2010/2007/Lei/L11441.htm)>. Acesso em: 11 abr. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 13.146, de 06 de Julho de 2015**. Lei da inclusão da Pessoa com Deficiência. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/legislacao-1/leis-ordinarias/2015-leisordinarias#content>>. Acesso em: 11 fev. 2016.

BORGES, J. S. M. **Teoria Geral da Isenção Tributária**. 3a. ed. Malheiros Editores, 1980.

BULOS, U. L. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Editora Saraiva, 2014.

CAMPILONGO, C. F. **Função Social do Notariado**. São Paulo; Editora Saraiva, 2014.

CARLO, L. **Viajantes Inesperados: a inclusão social das pessoas com deficiência**. Campinas: Saberes Editora, 2012.

CARVALHO, A. T. **Curso de Teoria Geral do Direito**. São Paulo Noeses, 2016.

CARVALHO, P. B. **Direito Tributário Linguagem e Método**. São Paulo: Noeses, 2015.

CASTRO, A. L. M. **O Princípio da Dignidade da Pessoa Humana e a Norma Jurídica Tributária**. São Paulo: Noeses, 2018.

CASTRO, C. M. **Como Redigir e Apresentar um Trabalho Científico**. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2011.

CASTRO, J. R. O preço da riqueza: até bilionários liberais admitem que o capitalismo global está aumentando a desigualdade. **UOL**, 13 jan. 2020. Disponível em: <<https://tab.uol.com.br/edicao/capitalismo#veja-tambem>>. Acesso em: 13 Jan. 2020.

COMASSETTO, M. S. **A Função Notarial Como Forma de Prevenção de Litígios**. Porto Alegre: Norton, 2002.

COSTA, V. O. T. **Cidadania: a educação em direitos a emancipação política do homem**. Rio de Janeiro: Lumem Juris, 2018.

DIAS, M. B. **Manual das Sucessões**. São Paulo. Editora dos Tribunais, 2011.

DINIZ, D. **O que é deficiência**. São Paulo: Brasiliense, 2007 (Coleção Primeiros Passos).

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

DIP. R. **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. Porto Alegre, Irib, 2004.

\_\_\_\_\_. **Concessão de Gratuidades no Registro Civil**. São Paulo: Quartier Latin, 2017.

DOTTI, R. A. **Declaração Universal dos Direitos do Homem**. Curitiba: Lex Editora, 2006.

DUARTE, S. Memória. **Revista Veja**, São Paulo, 7 out. 2009, ed. 2133, p. 39-40.

FERRARI, R. M. M. N. **Direito Constitucional**. São Paulo: Revista Tribunais, 2011.

FILELLINI, A. **Econômica do Setor Público**. São Paulo: ed. Atlas, 1989.

FRANGIONE, B. **Acessibilidade para usuários do Metrô**. Revista Incluir, São Paulo, mar-abr./ 2010.

FRIELE, R. **Ciência do Direito, Norma, Interpretação e Hermenêutica Jurídica**. Barueri: Ed. Manole, 2015.

FURTADO. C. **Economia do Desenvolvimento**. Rio de Janeiro: Contrato, 2008.

GANDOLFO, M. H L. Matrícula: modificações introduzidas na sistemática de trabalho pela nova Lei dos Registros Públicos - Questões Práticas. In: ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTROS DE IMÓVEIS DO BRASIL, 5, João Pessoa. **Anais...** João Pessoa, 1978.

GUERRA A.; BENACCHIO M. **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

GIUSSANI, L. **É possível viver assim?**. Tradutor Neofila de Oliveira e Francesco Tremolada, São Paulo: Companhia Ilimitada, 2008.

GUIOMAR, D. **Da dignidade a oportunidade**. São Paulo: Editora Gente, 2007.

HECK, A. O Brasil é um País de PcD. **Revista Reação**, São Paulo, mar-abr., 2010.

JORNAL DO NOTÁRIO. Informativo do Colégio Notarial do Brasil. **Na Freguesia do Ó, um cartório que retrata a história e desenvolvimento da Zona Norte**. São Paulo, ano 12, n. 134, fev/2010.

JORNAL DO NOTÁRIO. Informativo do Colégio Notarial do Brasil. **Em Janeiro de 2016, retrata as repercussões do Estatuto da Pessoa Deficiente e a Desburocratização do Judiciário**. São Paulo, ano 18, n. 171/172, fev-abr/2016.

KELSEN, H. **Teoria Pura do Direito**. Tradução João Baptista Machado. 8a. ed. São Paulo: Wmf Martins Fontes, 2009.

LANDIM F. **A propriedade imóvel**. São Paulo: Editora Cid, 2001.

LEPRI, C. **Viajantes Inesperados**: nota sobre a inclusão social das pessoas com deficiência, Tradutores Ilse Paschoa Moreira, Fernanda Landucci Ortale. Campinas: Ed. Saberes, 2012.

LIMA, A. A. **Os Direitos do Homem e o homem sem direitos**, Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1974.

LYRA FILHO, R. **O que é Direito**. São Paulo: Brasiliense, 2006 (Coleção Primeiros Passos).

LOUREIRO, L. G. **Manual de Direito Notarial**. Salvador: Jus podovim 2016a.

\_\_\_\_\_. **Registros Públicos Teoria e Prática**. Salvador: Jus podivim 2016b.

MARITAN, J. **Os direitos do homem e a Lei Natural**. Rio de Janeiro, 1967.

MARTINS I. G. **Curso de Direito Tributário**. São Paulo: Saraiva, 1982.

MARTIN H.; SHUMANN H. **A Armadilha da Globalização**. 5a. ed. São Paulo: Globo, 1999.

MAXIMILIANO, C. **Hermeneutica e Aplicação do Direito**. 21a. ed. Rio de Janeiro, 2017.

MONTEIRO, V. de A. **Direito a Moradia Adequada**. Rio de Janeiro Lumen Juris, 2015.

MOTA, M., MOURA, E.; TORRES, M. **Direito à Moradia e Regularização Fundiária**, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

NUNES, L. A. R. **O princípio constitucional da dignidade da pessoa humana**: doutrina e jurisprudência. 3a. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

ONU – ORGANIZAÇÕES DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. UNIC/Rio, jan. 2009. Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2018/10/DUDH.pdf>>. Acesso: 17 nov. 2019.

PEREIRA, C. M. S. **Instituições de Direito Civil**. 18a. ed. Rio de Janeiro, 2015.

- PIOVESAN, F. **Direitos Humanos e Direito Constitucional Internacional**. São Paulo: Saraiva, 2012.
- PUGLIESE, R. J. **Direito Notarial Brasileiro**. São Paulo: Leud, 1989.
- RAMOS, A. D. C. **Curso de Direitos humanos**. São Paulo: Saraiva, 2018.
- REALE, M. **Lições Preliminares do Direito**. São Paulo: Saraiva, 2002.
- REZENDE, A. C. F.; CHAVES, C. F. **Brasil**. Tabela de Notas e o Notário Perfeito. Campinas: Millenium, 1992.
- RIBEIRO, L. P. A. **Regulação da Função Pública: Notarial e Registral**. São Paulo: Saraiva, 2009.
- RYBCZNSKI, W. **Vida nas Cidades: expectativas urbanas no novo mundo**. Rio de Janeiro: Record, 1996.
- ROBLES, G. **As Regras do Direito e as Regras dos Jogos Ensaio Sobre a Teoria Analítica do Direito**. Tradução de Pollyana Mayer São Paulo: Noeses, 2011.
- SANTOS, B. S. **Conhecimento Prudente para uma Vida Decente**, 2. ed. São Paulo, Cortez, 2006.
- SANTOS, M. **Por uma Outra Globalização**, Editora Record, Rio de Janeiro, 2001.
- SACHS I. **Desenvolvimento includente, sustentável sustentado**. Rio de Janeiro: Garamond, 2008.
- SARLET, I. W.; MARINONI, L. G.; MITIDIERO, D. **Curso de Direito Constitucional. Revista dos Tribunais**, São Paulo, 2013.
- SCHWARZ, A. **COTAS: como vencer os desafios da contratação de pessoas com deficiência**. São Paulo L Social, 2010.
- SEN, A. **Desenvolvimento Como Liberdade**. São Paulo, Companhia das Letras, 2000.
- SEPÚLVIDA, F., SANTOS, F., NEVES E. **Direito à moradia**. 1a. Ed. Rio de Janeiro: Lumen Jures, 2012
- SEVERINO A. J. **Metodologia do Trabalho Científico**. São Paulo: Cortez, 2007.
- SILVA, O. M. **A Epopeia Ignorada – A Pessoa Deficiente na História do Mundo de Ontem e de Hoje**. São Paulo: Cedas, 1987.
- SILVIA, P. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- TEIXEIRA, O. B. **Princípios e procedimentos Notariais**. 1a. ed. Campinas: Russel Editores, 2009.

TOME, F. D. P. **A prova no direito tributário**. 3a. ed. São Paulo: Noeses, 2012.

TRAJAN, C. **Advogado**. São Paulo: Publifolha, 2005 (Série Profissões).

TEIXEIRA, O. B. **Princípios e Procedimentos Notariais**. Campinas: Russell Editores, 2009.

VENOSA, S. **Direito Civil** 4a. ed. São Paulo: Editora Atlas

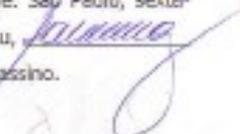
ANEXO A: Escritura Testamento

1º TABELIÃO DE NOTAS  
DISTRITO DE SÃO PAULO  
SÃO PAULO - SP  
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO  
TABELIÃO ALDO NEVES GODINHO FILHO

ALDO NEVES GODINHO FILHO, Tabelião  
Delegado do Cartório do Primeiro Tabelião de  
Notas da Capital - SP, no uso de suas  
atribuições legais ...

... **CERTIFICA**, com fundamento no quanto  
dispõe o item 51, Capítulo XIV, do Provimento número 58/89,  
editado pela E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São  
Paulo, em combinação com o artigo 6º, inciso II, da Lei Federal  
8.935/94, atendendo a pedido verbal feito pelo próprio  
interessado que as cópias anexas, impressas eletronicamente e  
devidamente rubricadas, são cópias fidedignas do constante do  
arquivo: **Livro 0162, Folha 001 à 001** .

  
Rúbrica

Todo o referido é verdade, dá fé. São Paulo, sexta-  
feira, 26 de outubro de 2018.- Eu,   
(Tabelião/Substituto) a conferi e assino.

CUSTAS	
As Tabelião	R\$ 27,28
As Estado	R\$ 18,59
As SPESP	R\$ 7,24
As ATOMEGE	R\$ 6,79
As Tribunal	R\$ 1,96
À Sta. Casa	R\$ 0,00

Nota nº 003667  
As contribuições devidas pelo  
presente serão recolhidas por boleto



SELO DIGITAL

1144781CEAA02809096404158

TABELIÃO

CARTÓRIO DO PRIMEIRO TABELIÃO  
DE NOTAS DA CAPITAL - SP  
ALDO NEVES GODINHO FILHO  
Tabelião  
RACHEL NEVES GODINHO  
Tabelião Substituto  
JOÃO BOSCO DE CARVALHO GODINHO  
PEREIRA DA SILVA ABRÃO  
Escritor das Substituições

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SÃO PAULO - SP

RUA DAS PALMEIRAS 353 - SANTA CECÍLIA  
SÃO PAULO - SP CEP 01228-070  
FONE (51) 30601133



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

14  
15  
16

*[Handwritten text in Portuguese, likely a legal document or contract, covering the majority of the page. The text is dense and difficult to read due to the cursive script and some fading.]*

*[Handwritten signature and name at the bottom of the document.]*

**ANEXO B: Escritura Escravo - manuscrito**

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 4º  
SUBDISTRITO DE NOSSA SENHORA DO Ó  
SÃO PAULO - SP  
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO  
TABELIÃO RODRIGO DA COSTA DANTAS

**CERTIDÃO**

BEL. RODRIGO DA COSTA DANTAS,  
NOTÁRIO DO OFICIAL DE REGISTRO  
CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS DO 4º  
SUBDISTRITO NOSSA SENHORA DO Ó,  
DA COMARCA DA CAPITAL DO  
ESTADO DE SÃO PAULO, REPÚBLICA  
FEDERATIVA DO BRASIL, NA FORMA  
DA LEI.....

**CERTIFICO E DOU FÉ** que a presente é reprodução fiel do ato notarial assentado à  
folhas nº 04-Verso e 05 do livro nº 002, tendo sido expedida por processo reprográfico,  
com folhas rubricadas e numeradas de 01 à 02, em conformidade com o que dispõem  
os itens 147, 147.1 e 148 do capítulo XIV, da Seção VI, das Normas de Serviço da  
Corregedoria Geral da Justiça.

São Paulo, 30 de outubro de 2018.

Belª VALDIRENE DA APARECIDA COIMBRA MARINHO  
Substituta do Tabelião

Emolumentos: Ao Oficial: R\$ 37,20; Ao Estado: R\$ 10,59; IPESP: R\$ 7,24 Ise: R\$ 0,79; Ministério Público: R\$  
1,79; Registro Civil: R\$ 1,96; Tribunal de Justiça: R\$ 2,56; Santa Casa: R\$ 0,37;  
Total: R\$ 62,50. GUIA N° 044/2018

Selo Digital Número:  
1234301CE00000000898118X

AV MIGUEL CONEJO 969 - FREGUESIA DO Ó  
SÃO PAULO SP CEP-02731-080  
FONE: 11-39332100 FAX: 11-39332100



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 4º  
SUBDISTRITO DE NOSSA SENHORA DO Ó  
SÃO PAULO - SP  
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO  
TABELIÃO RODRIGO DA COSTA DANTAS



57 0262

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SALVO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL QUANTO ÀS ATRIBUIÇÕES DA LEI DE REGISTRO CIVIL, NUNCA EM ESTE DOCUMENTO

Deo do comprador em moeda corrente tivemos  
este documento pelo qual dava quitação de  
quanto recebido e no fundo do compra-  
dor transferia a posse e domínio que  
nada mais escreva. Tenho para quem que  
despente como se fosse o dono de hoje  
para sempre, obrigando-se o comprador  
a fazer bem e dita venda. Com o curso  
pelo comprador a parte foi dita na pre-  
sença das testemunhas que a contém este  
contrato e pelo modo dito em apuramento  
conhecido. Número quatorze com data  
da denúncia de Setembro do dito ano em  
ho qual praxeou ter pago na Colônia  
freguesia desta Capital de São Paulo a quan-  
tia de cento mil reis e gira desta ven-  
da do qual foi pago hoje e d'outro por per-  
sonal de dois mil reis. Capidade das par-  
tes outorgantes houve esta escritura que  
feita de as partes outorgantes em presença  
das testemunhas e outorgantes e a  
assinaturas foram testemunhas. Testemunhas  
Cilene Brito e Joaquim da Silva Machado  
conhecidos por mim João Pedro Baptista  
escrivão de Juízo de Paz que escrevi

Miguel Antonio Condorf  
João Pedro Baptista  
Joaquim da Silva Machado



o Internacional  
Estadado Latino  
em 1942



AV MIGUEL CONEJO 969 - FREGUESIA DO Ó  
SÃO PAULO SP CEP-02731-060  
FONE: 11-39332100 FAX: 11-39332109

**ANEXO C: Escritura Escravo**

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 4º  
SUBDISTRITO DE NOSSA SENHORA DO Ó  
SÃO PAULO - SP  
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO  
TABELIÃO RODRIGO DA COSTA DANTAS



**CERTIDÃO**

BEL. RODRIGO DA COSTA DANTAS,  
NOTÁRIO DO TABELIONATO DE  
NOTAS DO 4º SUBDISTRITO NOSSA  
SENHORA DO Ó, DA COMARCA DA  
CAPITAL DO ESTADO DE SÃO  
PAULO, REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL, NA FORMA DA LEI,  
ETC.....

**CERTIFICA** a pedido verbal de parte interessada que, revendo na serventia a cargo do Tabelião, os livros destinados à lavratura de escrituras, deles o número **002**, às folhas **04 – verso e 05**, verificou constar lavratura de escritura com o seguinte teor: **NATUREZA:** Escripura de compra e venda que fazem Miguel Antonio Condolpho como vendedor e Francisco Bueno de Siqueira, como comprador de huma escrava de nome Theresa criada e seu filho Jose. Saibão quanto este publico Instrumento de Escripura de venda e compra virem, que no anno do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Christo de mil e oito centos e setenta e hum aos trez dias do mez de Novembro do dito anno nesta Freguesia de Nossa Senhora do Ó, em casas de moradas de Miguel Antonio Condolpho aonde fui vindo por ser chamado eu escrivão do Juizo de Paz perante mim comparecerão partes outorgantes entre si justas e contratadas, a saber-se hum como vendedor Miguel Antonio Condolpho e de outro como Comprador Francisco Bueno de Siqueira ambos moradores desta Freguesia do Ó, lavradores, e reconhecidos pelos proprios de mim, e das testemunhas ao diante nomeadas, e assignadas, do que dou fé. Perantes as testemunhas pelo dito Miguel Antonio Condolpho, me foi fito que ajusto titulo era Senhor e possuidor de huma escrava com hum filho-ella por nome Theresa e o filho Jose este de idade de nove meses e a may de vinte e nove annos e mais ou menos côr preta e o filho feito ella sorteira de dita escrava e seu filho tinha contratadas a vendas, e de facto pela presente escriptura vendia a Francisco Bueno de Siqueira pela quantia de hum conto trescentos mil reis, que ao assignar esta escriptura recebia do comprador em moeda corrente deste Imperio pelo que dava quitação da quantia recebida e na pessoa do comprador transferia a posse e dominio que nos ditos escravos tinha para que gose e desfrute como seus que ficavão sendo de hoje para sempre, obrigando-se o comprador a faser bom, digo obrigando-se o vendedor a fazer bom a dita venda. O que ouvido pelo comprador e por elle foi dito na presença das testemunhas que

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ANULAÇÃO, CASSAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional  
do Notariado Latino  
(Fundada em 1949)



AV MIGUEL CONEJO 969 - FREGUESIA DO Ó  
SÃO PAULO SP CEP-02731-060  
FONE: 11-39332100 FAX: 11-39332109

