



**A GESTÃO ORGANIZACIONAL DOS CARTÓRIOS E A PROPRIEDADE DE
TERRA: O papel da lei 6.015/73 nos negócios imobiliários**

Beatriz Cardoso de Freitas

beatriz.freitas@alunos.ufersa.edu.br

José Davi Aquino Gomes

jose.gomes28092@alunos.ufersa.edu.br

Maria Heloisa Cavalcante de Oliveira

maria.oliveira65374@alunos.ufersa.edu.br

Maria Ludmylly da Silva

maria.silva33402@alunos.ufersa.edu.br

Paulo Henriques da Fonseca

paulo.henriques@ufersa.edu.br

Palavras-chave: Gestão organizacional. Propriedade da Terra. Regularização. Lei 6.015/73.

1. INTRODUÇÃO

A gestão patrimonial de imóveis tem na atividade cartorária ou notarial um suporte decisivo e essencial. Apesar das condutas e práticas inoficiais e até ilegais serem muito fortes no cotidiano de proprietários e posseiros, a segurança jurídica documental é monopólio dos cartórios. Nesta pesquisa dentro do Tema 2 "Gestão organizacional" deste V ENGEC de 2025, se buscará apresentar as posições prático-normativas dos Serviços de Registro de Imóveis de

acordo com a Lei 6.015/1973, referentes à aquisição, à regularização, às transferências e, enfim, à regularidade nos negócios imobiliários.

O lugar institucional e formal dos cartórios na gestão de imóveis no Brasil é indiscutível, pois eles concentram um monopólio institucional na validação documental e regularização fundiária no país. Dessa forma, é inegável que a segurança jurídica documental é de extrema relevância para a manutenção das relações imobiliárias, atividades que serão evidenciadas de maneira profunda e anatômica ao longo do presente material e que dependem, diretamente, de uma adequada gestão organizacional.

O contexto de substantividade econômica explica o porquê que as posições prático-normativas dos Serviços de Registro de Imóveis ingressam na gramática jurídico-administrativa com um *telos* indispensável à aquisição, regularização e adequação das transferências nos negócios imobiliários. Por isso, entender e estabelecer um quadro geral sobre como a Lei 6.015/1973 legisla sobre esses serviços que operam no Brasil é, de maneira consecutiva, também lançar um olhar para os seus impactos no espectro negocial e na gestão fundiária do Brasil, enquanto desempenha seu papel normativo. Nesse cenário, sem esse sistema registral confiável e realmente eficiente, os negócios imobiliários, tal como toda a sua estrutura, estariam sujeitos a fraudes, disputas e insegurança jurídica.

A pesquisa de tipo qualitativa e de nível descritivo é centrada na análise de conteúdo normativo próprio. As técnicas de pesquisa documental são complementadas pela bibliográfica e se pretende ao final produzir uma visão ampla acerca do papel da norma nos negócios imobiliários e sua importância no gerenciamento organizacional.

1.1. Pergunta Problema e Objetivos

O estudo visou responder o questionamento: “Como a gestão organizacional e a Lei 6.015/1973 contribuem para a eficiência e a segurança jurídica dos cartórios nos negócios imobiliários?”. O objetivo geral do presente trabalho é, portanto, trazer à luz os contornos da gestão fundiária no país, tendo como base a regulamentação específica e os seus impactos.

Com esteio na Lei 6.015/1973, buscar-se-á, substancial e vigorosamente: (i) apontar como a legislação ordinária influi sobre a gestão organizacional das terras nos estados brasileiros, traçando seus impactos pragmáticos; (ii) concatenar as burocracias formalísticas, estatais e negociais com os paradigmas socioeconômicos construídos a partir das relações

sociais adstritas à terra; e (iii) demonstrar a ligação simbiótica entre gestão cartorária e eficiência administrativa para aperfeiçoamento das relações de propriedade.

1.2 Justificativa

A definição desse tema se deu pelo fato da relevância econômica, social e jurídica da propriedade de terra no Brasil, utilizando a Lei 6.015/73 como base, visto que é por meio dela que a gestão organizacional está ditada no ordenamento jurídico brasileiro. Daí a sua importância discursiva para este ENGECE.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Para visualizar a importância institucional dos cartórios e da sua consequente regulamentação no território brasileiro, é essencial estudar seu contexto histórico normativo. Embora perceba a existência de inúmeras contradições doutrinárias sobre qual legislação realmente fomentou e contribuiu para o sistema de registro de imóveis contemporâneo, de acordo com Costa e Silva (2024), a Lei Orçamentária editada no ano de 1843 originou a realidade atual voltada para essa temática, que foi plenamente consolidada a partir da Constituição Federal de 1988 e o Código Civil de 2002.

Anteriormente a essa sistematização, os registros públicos no país eram ordenados por normas dispersas e desordenadas, gerando dificuldades de aplicação na prática. Guiada pela Constituição e pelo Código Civil, a Lei 6.015/73 procurou conter essa problemática, por meio da modernização e padronização, auxiliando a vivência rotineira dos cartórios, mais especificamente nas suas disposições gerais e nos artigos 167, 169 e 176. Os cartórios de registro de imóveis são classificados como os atores principais dos processos que envolvem a propriedade de terra, uma vez que, por meio deles, a compra e venda de imóveis possuem validade jurídica, através do seu registro, garantindo segurança jurídica, publicidade, autenticidade e eficácia dos atos jurídicos (Medeiros *et al.*, 2024). E para assegurar que tudo isso funcione adequadamente, é primordial levar em consideração não somente a norma jurídica que regulamenta, mas também a gestão organizacional. Com base nisso, pode-se afirmar que a norma não só alterou a realidade dos registros públicos, mas profissionalizou a gestão organizacional dos cartórios, padronizando procedimentos, promovendo fixação de regras funcionais e divisão de competências.

3. METODOLOGIA

A pesquisa realizada acerca da gestão organizacional na função cartorária e a propriedade de terra adotou uma abordagem qualitativa e descritiva, fundamentada, principalmente, na análise de conteúdo normativo, a Lei 6.015/1973, que organiza os serviços de registros no Brasil. Entretanto, não só a apreciação da fonte normativa integra as pautas exploradas neste resumo, mas também a análise de outros trabalhos desenvolvidos que versam a respeito da atuação cartorária.

Dessa forma, buscou-se compreender o atual cenário da gestão organizacional dos cartórios e a propriedade de terra por meio de parâmetros institucionais e normativos; por isso, considera-se também a apuração documental e bibliográfica, que instruíram esta pesquisa.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A análise interpretativa da lei e dos demais indicadores utilizados demonstram a demanda institucional e regulamentadora dos cartórios, os quais estão intrinsicamente ligados ao desenvolvimento social como um todo. Isso acontece porque a gestão cartorária está adstrita à propriedade de terra, pauta de muita relevância no cenário brasileiro, haja vista que são instrumentos de organização social e de segurança jurídica.

De acordo com o professor e consultor administrativo Chiavenato (2005), o alcance de metas está diretamente conectado à gestão organizacional, uma vez que a transformação de ideias em resultados está interligada com a relação entre planejamento e execução. Com base nisso, é notória a eficácia da aplicabilidade da Lei 6.015/73 dentro desse contexto, já que a chegada dessa norma transformou a gestão estrutural dos cartórios brasileiros, cristalizando o primado da eficiência administrativa.

Contudo, vale ressaltar que tal implementação vem acompanhada de algumas problemáticas, sendo classificado como um desafio para a efetivação integral da política fundiária no país. Como destaque, podemos citar os organismos paralelos de gestão fundiárias que, embora sejam inadequados, são utilizadas por grupos que estão à margem da sociedade justamente devido à sua acessibilidade em comparação ao serviço padrão e legal, que se mostra bastante dificultoso em relação ao seu acesso pelas camadas marginalizadas. Buscando a modificação dessa realidade, é primordial utilizar todo o embasamento exposto na norma supracitada, juntamente com o auxílio tecnológico, além do suporte pleno de políticas públicas.

Alinhadas essas ajudas complementares, fomentaria uma gestão organizacional cartorial cada vez mais competente, gerando benefícios para o Brasil, como declara a ANOREG/BR (2024):

O impacto da regularização fundiária transcende o mero aspecto legal, permeando a esfera econômica e social das comunidades. Ao garantir a posse legal dos imóveis, os moradores conquistam acesso a crédito, investimentos e programas governamentais, impulsionando o desenvolvimento local e promovendo a inclusão social.

Outrossim, a pesquisa apontou que a gestão cartorária é fundamental para assegurar a eficiência administrativa e as garantias fundamentais previstas no nosso ordenamento, com isso, pôde-se perceber que os cartórios desempenham mais do que formalidades, eles desempenham uma função social. Esta que se desenvolve a partir da gestão organizacional, promovendo a otimização dos processos e das rotinas.

Os referenciais consultados confirmam a necessidade dessa norma na realidade estatal. Ademais, identificou-se que a modernização administrativa e tecnológica dos cartórios, vinculada à gestão organizacional, pode contribuir significativamente para a redução da burocracia e para a ampliação do acesso ao registro formal. Contudo, como aponta Setim (2019), a exclusão social ainda se reproduz na realidade fundiária brasileira, especialmente em regiões mais pobres, o que torna indispensável a formulação de políticas públicas mais efetivas e inclusivas, que assegurem a regularização da propriedade como direito fundamental e instrumento da dignidade humana.

O Brasil coleciona uma série de índices surpreendentes e vexatórios, nas mais diferentes áreas. No setor imobiliário, em pleno século XXI, vivemos ainda na era da terra sem-lei. Cerca de 50% dos imóveis no Brasil têm algum tipo de irregularidade, segundo o Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, com dados de 2019. A irregularidade mais comum é a falta de escritura, que atinge metade dos 60 milhões de domicílios urbanos no país. (Firpo, 2023).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A investigação permitiu constatar que a Lei 6.015/73, em conjunto com uma gestão organizacional eficiente dos cartórios de registro de imóveis, desempenha papel decisivo na efetivação do direito de propriedade, ao mesmo tempo em que revela desafios persistentes. O estudo demonstrou que, embora o sistema registral brasileiro seja eficiente em garantir autenticidade, publicidade e segurança jurídica dos atos (Medeiros *et al*, 2024), ainda

permanece distante de grande parte da população, seja pelos custos elevados, seja pela insuficiência de informações acessíveis.

Nesse sentido, a gestão organizacional eficiente dos cartórios deve ser compreendida como elemento estratégico não apenas para a segurança jurídica, mas também para o desenvolvimento econômico e social, especialmente ao possibilitar acesso a crédito, investimento e políticas habitacionais (Setim, 2019). O fortalecimento institucional e a adoção de mecanismos de democratização do registro de imóveis podem servir de caminho para superar desigualdades históricas ligadas a terra no Brasil.

Portanto, a pesquisa apresentada, fundamentada pelo marco legal vigente, contribui para o debate acadêmico e prático ao evidenciar que a legislação acerca da gestão dos cartórios, junto aos negócios imobiliários, transcende a esfera burocrática e normativa, configurando-se como vetor essencial para a justiça social, a inclusão cidadão e o desenvolvimento sustentável.

REFERÊNCIAS

ANOREG/BR - Associação dos Notários e Registradores do Brasil. **Na Paraíba, procurador estadual destaca importância dos cartórios na regularização de imóveis.** Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/na-paraiba-procurador-estadual-destaca-importancia-dos-cartorios-na-regularizacao-de-imoveis/>. Acesso em: 20 set. 2025.

ANTUNES, Anna Victória; GUIMARÃES, Luciana Aparecida. **O registro de imóveis e seus procedimentos.** Revista Eletrônica de Iniciação Científica – Direito, Guarulhos, v. 6, n. 1, p. 129-137, 2016.

CHIAVENATO, Idalberto. **Gestão de Pessoas: o novo papel dos recursos humanos nas organizações.** 2. Ed. Rev. e atual. Rio de Janeiro: Campus, Esclavier Publishing Company, 2004.

COSTA, Fabrício Veiga; SILVA, Frederico Rodrigues Assumpção. **Registro de Imóveis no Brasil: origem, evolução e princípios.** Revista Aracê, São José dos Pinhais, v. 6, n. 3, p. 7124-7136, 2024.

FIRPO, Renata. **Como o Brasil virou destaque mundial em irregularidades imobiliárias.** Veja, São Paulo, 6 abri. 2023. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/coluna/real-estate/como-o-brasil-virou-destaque-mundial-em-irregularidades-imobiliarias/>. Acesso em: 21 set. 2025.

MEDEIROS, Raquel Formiga de; GADELHA, Hugo Sarmento; BEZERRA NETO, Francisco das Chagas; LIMA, Mateus Ferreira de Almeida; MARACAJÁ, Patrício Borges; BEZERRA, Paulo Gomes. **O papel do registro de imóveis na garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias.** Contribuciones a las Ciencias Sociales, São José dos Pinhais, v. 17, n. 3, p. 1-16, 2024.

SETIM, Carla Regina Buschmann. **Regularização da propriedade: direito que deve ser promovido.** Revista de Direito e Negócios Internacionais da UNINOVE, São Paulo, v. 3, n. 2, p. 18-33, 2019.