

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO PUC - SP
CARLA DE QUEIROZ BARROS

**A DEFESA DA POSSE EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO
REGISTRADO FRENTE ÀS SITUAÇÕES JURÍDICAS NÃO CONSTANTES NA
MATRÍCULA DO IMÓVEL**

MONOGRAFIA
CONTRATOS

São Paulo
2018

CARLA DE QUEIROZ BARROS

**A DEFESA DA POSSE EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO
REGISTRADO FRENTE ÀS SITUAÇÕES JURÍDICAS NÃO CONSTANTES NA
MATRÍCULA DO IMÓVEL**

Monografia apresentada à banca examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de ESPECIALISTA em **CONTRATOS** sob a orientação da **Professora Luciana Chiavoloni de Andrade Jardim**.

São Paulo

2018

Banca Examinadora

Dedico este trabalho ao meu pai Ivan e à minha mãe Zezé “in memorian”, que inspiraram a minha formação.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu pai por todo o incentivo prestado nesse percurso e por ser minha força interna que me impulsiona a nunca desistir dos meus anseios, enfrentando todas as batalhas, por mais árduas que possa parecer em alguns momentos.

Desejo agradecer também ao meu grupo de trabalho nesta Especialização, cujas participantes tornaram-se acima de colegas, amigas para toda a vida, em especial à Bianca Rodrigues de Oliveira, que de forma generosa abdicou de seus afazeres e me norteou nos primeiros passos de pesquisas e me ajudou na formatação do trabalho.

Muito obrigada à todos os palestrantes e professores que doaram seu tempo de descanso e compartilharam o seu “saber”.

Os meus sinceros agradecimentos à minha Orientadora Professora Mestra Luciana Chiavoloni de Andrade Jardim, que não mediu esforços ao meu guiar até a finalização do presente trabalho, bem como a Coordenadora do Curso de Contratos Professora Doutora Clarissa Ferreira Macedo D’ísep que compartilhou toda sua experiência e sabedoria com palavras sempre de incentivo.

RESUMO

Este trabalho de monografia visa apresentar dentro da área de direito contratual e imobiliário, a viabilidade da aplicação da Súmula 84 do STJ, que dispõe sobre a possibilidade do possuidor defender sua posse por meio de Embargos de Terceiro ainda que o Compromisso de Compra e Venda não esteja registrado frente à alteração da Lei de Registros Públicos pela Lei 13.097/15, que em seu Parágrafo Único do artigo 54 determina que não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula do imóvel ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, permeando sobre a insegurança jurídica que está Súmula pode causar ao contrapor-se à necessidade de concentração de atos na matrícula imobiliária. Foi aplicado o método científico indutivo partindo do texto da Súmula 84 do STJ com alguns aspectos de análise crítica em que pode ser observado o método científico dialético, até a conclusão do trabalho. Dispôs-se no intermeio sobre posse, propriedade, má fé e boa-fé, além de Princípios Registrais essenciais ao desembarace da questão apresentada e apesar de se tratar de legislação recente com poucos trabalhos publicados, buscou-se o enfrentamento e discussão sobre o tema, que é de grande impacto para a sociedade como um todo.

Palavras – chave: posse, compromisso de compra e venda, embargos de terceiro, súmula 84 do STJ

ABSTRACT

This work of monograph discusses, within the context of contractual and Real Property law, the viability of the applicability of the Precedent number 84, of the High Court of Justice, that addresses the possibility of the holder to defend its possession, by the Action of Third Party Defense, even though the Purchase and Sale Commitment is not registered, in accordance with the Public Records Law, number 13.097/15, which one, in its sole paragraph of the Article 54, determines that: legal situations which had not been included in the record of the property won't be able to be invoked against third parties with good Faith that acquires or receives security interests in assets, thus addressing the juridical uncertainties that this Precedent may cause when it opposes to the necessity of concentrating all of the acts in the record of the property. An inductive scientific method was applied to this study, using the text of the Precedent number 84, of the High Court of Justice as a basis, with some aspects of critical analysis, in which the dialectic scientific method can be observed, until the conclusion of the work herein presented. This work has discussed about possession, property, bad Faith and good Faith, besides the Registration Principles that are essential for the solution of the issue under discussion. Even though it addresses some recent legislation, with very few essays published in this behalf, this work looked for answers and discussion about the topic, which is very relevant and has a big impact in society as a whole.

Keywords: possession, purchase and sale commitment, action of third party defense, Precedent 84 of the High Court of Justice.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
CAPÍTULO 1 - DA POSSE E DA PROPRIEDADE	10
1.1 Considerações gerais da Posse	10
1.2 Classificação da Posse.....	14
1.3 Efeitos da Posse e Proteção Possessória	19
1.4 Características da Propriedade	27
CAPÍTULO 2 - DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E DO REGISTRO ...	35
2.1 Compromisso de Compra e Venda.....	35
2.2 Compromisso de Compra e Venda Registrado.....	42
2.3 Boa Fé Objetiva.....	46
2.4 Registro de Imóveis e Princípios Registros.....	48
CAPÍTULO 3 - DA DEFESA DA POSSE EM COMPROMISSO NÃO REGISTRADO E O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO.....	55
3.1 Precedentes da Súmula 84 do STJ.....	55
3.2 Os Embargos de Terceiro como Defesa da Posse.....	61
3.3 O Princípio da Concentração da Matrícula do Imóvel	64
3.4 A Súmula 84 do STJ - Insegurança Jurídica?.....	69
CONCLUSÕES.....	75
REFERÊNCIAS	78

INTRODUÇÃO

Este trabalho visa trazer à tona questões relevantes sobre a validade da Súmula 84 do STJ, que admite a defesa da posse por meio de Embargos de Terceiro pelo compromissário comprador que não registrou o compromisso de compra e venda, no momento atual, após a entrada em vigor das alterações da Lei de Registros Públicos promovidas pela Lei 13.097/15, que não permite sejam opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis.

Esta lei veio sopesar o Princípio da Concentração dos Registros Públicos, que estabelece que todas as situações jurídicas existentes sobre um imóvel devem constar da matrícula.

Para abrilhantar o trabalho foram trazidos estudos de diversos autores, que ajudaram a esclarecer pontos importantes relativos à posse, propriedade, compromisso de compra e venda, domínio, registro e seus princípios, como o já aludido Princípio da Concentração.

Diversos aspectos possessórios foram importantes, como a bipartição da posse, na qual o possuidor tem o direito de usar e gozar do bem, permanecendo a disposição ainda a cargo do proprietário, e também aspectos relacionados diretamente à posse direta e indireta do bem.

Também foi abordada a questão da posse justa, aquela que não é violenta, clandestina ou precária, assim como a boa-fé do possuidor, que ao perder sua posse tem direito de permanecer com os frutos percebidos tempestivamente e a má fé do possuidor, que só é indenizado pelas benfeitorias necessárias.

Outro ponto analisado foram os interditos, a defesa possessória que no caso da Súmula 84 do STJ é realizada por Embargos de Terceiro.

Com relação à propriedade não podíamos deixar de mencionar a questão do domínio, do registro que faz criar o direito real oponível a terceiros e todos os efeitos jurídicos dele advindos, assim como a proteção do terceiro adquirente de boa-fé.

Ainda, no que diz respeito à boa-fé, foi apontada a boa-fé subjetiva e a boa-fé objetiva, tipificada no direito atual moderno e prestigiada, inclusive, pelo Código Civil de 2.002.

Buscou-se enfoque nas diferenças práticas com relação ao compromisso de compra e venda registrado e sem registro e na prova real da sua existência, anteriormente a qualquer penhora posterior do bem, na tentativa de se detectar se os contratos foram simulados e, por conseguinte a existência de má fé das partes.

Foi observada a Súmula 621 do STF, antecessora e contrária à Súmula 84 do STJ em estudo, com os precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça.

Por fim, discutiu-se a respeito da validade, alteração, aplicabilidade ou inaplicabilidade da Súmula pela oposição da lei 13.097/15, núcleo central deste trabalho, apontando as suas inovações atreladas à Lei de Registros Públicos e principalmente se sua aplicação representa ou não uma Insegurança Jurídica para o mundo dos negócios, em especial das transações imobiliárias.

Buscou-se com este trabalho abordar matéria nova e contribuir com o entendimento do direito contratual imobiliário no País.

CAPÍTULO 1 - DA POSSE E DA PROPRIEDADE

Necessário se faz percorrer institutos da posse e da propriedade por questões inerentes ao objeto da Súmula 84 do STJ,¹ que permite a defesa possessória ao compromissário comprador que não registrou seu contrato.

A partir de alguns conceitos e característica de ambas, posse e propriedade, iniciaremos a elucidação da Súmula, aliados aos demais capítulos deste trabalho.

O entendimento e a demonstração de alguns aspectos relacionados ao tema são de crucial importância para os efeitos que podem advir desta proteção sumulada.

1.1 Considerações gerais da Posse

A posse não é definida pelo Código Civil, mas sim a qualidade de possuidor em seu artigo 1.196².

A posse é exercida por aquele que exterioriza pelo menos um dos poderes do domínio e da propriedade, usar, gozar e dispor.

A valorização da posse e inclusive sua proteção vem dos primórdios da Antiguidade e é considerada importante como forma de proteção indireta da propriedade. A posse surge de uma situação de fato e poderá exercê-la e defendê-la o possuidor, pela presença do *jus possessionis*, enquanto esta situação de fato durar. É o que ensina Luiz Antonio Scavone Junior: “ainda que o possuidor não seja proprietário gozará da proteção à posse autônoma (*jus possessionis*) ou decorrente de direito seu (*jus possidendi*)”.³

Da mesma forma que se valoriza a proteção indireta da propriedade, a defesa da posse como ensina Silvio Rodrigues, é exercida para afastar a violência e “para garantir a harmonia das relações humanas e assegurar a paz social”. Nesse sentido o autor dispõe que “a posse, mera situação de fato, vai ser protegida pelo legislador, não só porque aparenta ser uma situação de direito, como para evitar que prevaleça a violência”.⁴

No que concerne à defesa da posse para proteção da propriedade, também Silvio Rodrigues dispõe que “a posse se distingue da propriedade, mas o legislador, querendo

¹ Súmula 84 STJ: É admissível a oposição de Embargos de Terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel ainda que desprovido de registro.

² Artigo 1.196 CC: Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

³ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 930.

⁴ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 16.

proteger o proprietário, assegura o possuidor até que se demonstre não ter ele a condição de dono”.⁵

Com o ensinamento acima transcrito, concluímos que a condição de proprietário do possuidor é uma presunção relativa, que se admite prova em contrário.

Sobre esse tema discorreu Luiz Guilherme Loureiro ao informar que “a posse é a exteriorização da propriedade, ela faz presumir a propriedade, cabendo à parte contrária (que não tem a posse) o ônus da prova que o possuidor não é proprietário”.⁶

Apesar da alusão ao direito de defesa da posse enquanto a situação de fato, que torna a pessoa que exterioriza um dos poderes do domínio um possuidor, existir, a posse não é um direito real, eis que desprovido de um dos poderes mais importantes da propriedade, como se verá mais adiante em outro capítulo, o direito de sequela, de perseguir a coisa onde quer que ela se encontre e que pode ser utilizado contra todos, *erga omnes*.

A posse é a relação de fato com a coisa tanto é, como se disse alhures, que ao se extinguir a situação de fato, extingue-se também a posse.

Com relação a isso, duas teorias existentes a Subjetiva de Savigny e a Objetiva de Ihering, adotada pelo Código Civil Brasileiro.

Tanto Silvio Rodrigues quanto Luiz Guilherme Loureiro descrevem as duas teorias, sendo a subjetiva o *corpus* mais o *animus*, ou seja, não basta a posse material sobre a coisa, há necessidade da intenção, das atitudes como se dono fosse, constituindo a posse com um fato e um direito.

Já a Teoria de Ihering, a objetiva, entende a posse como um direito, bastando o elemento material, o *corpus*, para sua existência, estando o *animus* dentro do *corpus*, fazendo parte do primeiro.⁷ “Para Ihering a posse é um direito. Um direito subjetivo consistente em interesse juridicamente protegido”.⁸

Se observarmos o artigo 1.196 do Código Civil percebemos que em nenhum momento foi mencionada a vontade de ser possuidor, mas somente a exteriorização material do possuidor com a coisa, conforme a teoria objetiva mencionada.

⁵ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 17

⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 46.

⁷ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 18/20 e LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 54/56.

⁸ Apud TEREVELIM, Ivandro Ristum, A Posse na Regularização de Assentamentos Urbanos, Tese em Doutorado, Orientador Prof. Doutor Álvaro Villaça Azevedo, Biblioteca da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2014. Acesso em 29 de setembro de 2017, pg. 36

Para Kant, “o que eu submeto ao meu poder e do qual eu tenho a faculdade de fazer uso, como objeto de meu arbítrio, finalmente o que quero que seja meu, isto é meu”, refletindo o Princípio da Aquisição Exterior.⁹

No entanto, repetindo, não se trata de um direito real, que só existe com a menção expressa na legislação.

Quanto a este tema, discorre Luiz Guilherme Loureiro entendendo se tratar de situação de fato e de direito:

A posse tanto pode ser considerada um poder de fato como um poder jurídico. Enquanto poder de fato, a posse é a denominação física da coisa, o controle material do bem, mas se protege esse poder, mesmo sendo de fato, concedendo-lhe efeitos jurídicos. Mas ainda que não exista uma relação de fato entre a posse e a coisa, em determinadas situações a lei confere efeitos jurídicos essencialmente iguais aos observados na situação fática. A posse é, portanto, um poder ou senhorio, não apenas de fato, mas concedido pela lei um poder jurídico.¹⁰

Ainda Loureiro:

De fato a posse é uma situação jurídica, tanto é que existe posse ainda que inexista uma situação de fato entre a pessoa e a coisa, como ocorre com a posse adquirida com a morte do *de cuius* e aquela decorrente do constituto possessório, em que o adquirente do bem tem a sua posse em virtude de *clausula constituti* e o cedente continua a manter o controle material do bem, mas como mero detentor.¹¹

Silvio Rodrigues menciona Clovis Bevilácqua e declara que ambos entendem se tratar a posse de fato.¹²

No entanto, segundo Maria Helena Diniz:

Somente a Teoria de Ihering permitiria o desdobramento da posse em direta e indireta, pois para que haja posse basta que se proceda com relação ao bem como o faz o proprietário, já que a posse é a visibilidade do domínio.¹³

Contudo, o resultado prático das duas teorias é o mesmo, haja vista que o *animus* está inserido no *corpus*.

José Oliveira Ascensão entende que “o corpus é já de si uma relação não material, mas social. Nos termos dela, os bens consideram-se em conexão com a esfera de certa pessoa”.¹⁴

⁹ TERRA, Ricardo, Kant e o Direito, Immanuel Kant, Alexandre Travessoni coordenador, Belo Horizonte, Mandamentos, 2009, pg. 385

¹⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg.44

¹¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 52

¹² RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 22

¹³ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, pg. 54/55

¹⁴ ASCENSÃO, José de Oliveira, Direito Civil: Reais, 5ª edição, Coimbra, Coimbra, 1993, pg. 84.

A aquisição da posse também é tema de interesse para o trabalho, podendo ser “adquirida por apossamento”, como no esbulho, caso de posse originária ou “pela tradição”, no compromisso de compra e venda, por exemplo, caso de posse derivada conforme dispõe Loureiro, que conceitua tradição como “a transferência do controle possessório de uma coisa, feita por uma pessoa a favor da outra”.¹⁵ É o caso da Súmula 84 do STJ, posse derivada pela tradição, em virtude de compromisso de compra e venda não registrado. Caso o compromisso tivesse sido registrado tratar-se-ia o caso de alienação e de domínio.

Outro ponto importante refere-se ao início da posse, que é o momento em que se torna pública e deve ser levado em consideração para a proteção possessória, bem como a prova da posse, que não pode ser provada pela mera escritura do imóvel.

San Tiago Dantas lembrado no Acórdão do RS, por trecho da obra Programa de Direito Civil, Vol. III, Rio, 1.977, pg. 56, discorre sobre a necessidade de autonomia para a existência da posse e sua prova.

O que é necessário, portanto, para que se reconheça a alguém a condição de possuidor, é, apenas, a verificação de que este alguém se comporte, com relação à coisa, com certa autonomia. Se alguém detém um objeto, mas o detém de uma maneira passiva, de tal sorte que não pode perceber se está utilizando ou gozando, não se pode pretender falar em posse (...). Quando existe autonomia no comportamento do detentor, quando ele exterioriza algum dos poderes atinentes ao domínio, diz-se que existe a posse.¹⁶

Também, quanto à comprovação da propriedade o Acórdão assim discorre: “Ocorre que a matrícula imobiliária do bem em nome do recorrente (fls. 19/25) e a escritura pública de compra e venda (fls. 26/27) servem tão somente para comprovar a propriedade do bem, mas não o exercício da posse anterior, que é fática”.¹⁷

A questão da prova da posse é de suma importância para a defesa possessória autorizada pela Súmula 84 do STJ.

Ressalta-se por oportuno, que posse não é detenção, ainda que se trate de “atos facultativos ou de mera tolerância de proprietário que não renunciou ao seu direito”, é o que nos ensina Loureiro.¹⁸

A detenção não possui proteção possessória.

¹⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 79

¹⁶ Dantas, Programa de Direito Civil, Vol. III, Rio, 2ª ed., 97, pg. 56, in Acórdão RS, Nova Prata, AI 700468324, 18ª Câmara Cível, Des. Nelson José Gonzaga, 2012.

¹⁷ RS, Nova Prata, AI 700468324, 18ª Câmara Cível, Des. Nelson José Gonzaga, 2012.

¹⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 58

O artigo 1.198 do Código Civil conceitua a detenção, como situação de dependência com outra pessoa¹⁹ e somente existe esta situação nos casos expressos em lei.

Tupinambá Miguel Castro do Nascimento menciona os ensinamentos de Pontes de Miranda e José Carlos Moreira Alves ao dispor que “o elemento degradante ou a *causa detentionis*, deve estar, necessariamente, indicada em lei, isto é, haver suporte fático excludente da posse”.²⁰

Também Ascensão nos esclarece que “há detenção sempre que, nos termos da uma teoria objetiva, ao corpus acresce uma situação que impede que se fale em posse”.²¹

Sendo assim, os casos de detenção não se encaixam na Súmula 84 do STJ, objeto do presente estudo.

1.2 Classificação da Posse

O tema de classificação da posse nos interessa por estar estritamente ligado com a proteção possessória e seus efeitos.

De acordo com Silvio Rodrigues e Scavone Junior a posse é classificada em Direta e Indireta, Justa e Injusta e de Boa Fé e Má Fé.²² Para Loureiro ela pode ainda ser classificada como Titulada e Não Titulada²³ e para Rodrigues *ad interdicta* e *ad usucapionem*.²⁴

Para discorrer sobre a posse direta e indireta, necessário se faz entender a bipartição da posse, que nada mais é do que uma criação doutrinária em que o possuidor terá a posse direta, assim como o locatário e o compromissário e o proprietário a posse indireta ou como diz Scavone Junior, a “posse *longa manus*”.²⁵ Nota-se que essa classificação difere da composses, que se dá quando mais de uma pessoa tem a mesma posse em seu poder.

¹⁹ Art. 1.198 CC: Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

²⁰ Apud NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 18.

²¹ ASCENSÃO, José de Oliveira, Direito Civil: Reais, 5ª edição, Coimbra, Coimbra, 1993, pg. 89.

²² RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pgs. 24/36 e SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pgs. 931/933

²³ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pgs. 64/65.

²⁴ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 35.

²⁵ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 931.

Silvio de Salvo Venosa reflete que “a divisão da posse em direta e indireta foi a solução encontrada pela lei para contornar situação em que o simples exame do *animus* e do *corpus* mostrar-se insuficiente”.²⁶

A posse direta tem um elemento que a identifica e que a diferencia da posse comum, que é a temporariedade, a resolubilidade, ainda que, quando tenha início contratualmente, não haja previsão de seu término. Ou a posse direta termina e volta às mãos do possuidor indireto ou se transforma em posse indireta reunindo as duas posses nas mãos de uma só pessoa, como é o caso do promissário comprador que ao quitar o preço e registrar seu domínio, torna-se proprietário, por exemplo.

Segundo J.C. Moreira Alves:

“neste caso, em que a aquisição da propriedade pode ocorrer ainda que contra a vontade do proprietário (o promitente vendedor), o desdobramento da posse cessa com o cumprimento da promessa de compra e venda (o que se verifica com o pagamento integral do preço), pois, nesse momento, a posse do promitente comprador automaticamente deixa de ser dependente da promessa, não estando ele mais subordinado ao promitente vendedor, em razão de, independentemente deste, poder adquirir a propriedade por adjudicação compulsória”.²⁷

Este mesmo autor entende que mesmo que o compromisso não seja registrado, cessa o desmembramento possessório, uma vez que depende somente do comprador o registro e a Súmula 168 do STF²⁸, admite o registro ainda que a adjudicação compulsória já esteja em curso, sendo necessária somente a quitação do preço.²⁹

Assim, segundo Tupinambá Nascimento, “a posse direta ao se estabelecer já tem previsão de resolubilidade, isto é, com o decurso do tempo, a satisfação da temporariedade, ela se desfaz, substituindo-se-a pela obrigação de restituir”.³⁰

Sobre o caráter temporário da posse, manifesta-se Washington Monteiro de Barros: “ressalta-se, porém, desde logo, o traço característico da posse direta, acentuado pelo referido

²⁶ Apud TEREVELIM, Ivandro Ristum, A Posse na Regularização de Assentamentos Urbanos, Tese em Doutorado, Orientador Prof. Doutor Álvaro Villaça Azevedo, Biblioteca da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2014. Acesso em 29 de setembro de 2017, pg. 114

²⁷ Apud NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 27.

²⁸ Súmula 168 STF – Para os efeitos do Decreto-Lei 58, de 10.12.1937, admite-se a inscrição imobiliária do compromisso de compra e venda no curso da ação.

²⁹ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 27.

³⁰ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg.23.

dispositivo legal, seu caráter temporário, porque ela se baseia em uma relação transitória de direito”.³¹

A posse direta e indireta não é diferenciada no artigo 1.210 do Código Civil Brasileiro,³² que dá direito a proteção possessória tanto ao possuidor direto quanto ao indireto, sendo que este último pode defender a posse em caso de inércia do possuidor direto.

Quanto à classificação da posse em justa e injusta, o artigo 1.200 do Código Civil³³ estabelece o critério para identificar ser a posse justa, isto é, pela negação da violência, clandestinidade ou precariedade, mas não é *numerus clausus*.

Assim, em breve síntese, se não houver uso da força, se não for às escondidas e não estiver em mãos da pessoa que deveria devolvê-la, a posse é justa, isenta de vícios e pode ser protegida.

Essa avaliação, de posse justa, segundo Scavone Junior, é avaliada em relação à determinada pessoa. A posse pode ser injusta com o possuidor que perdeu a posse, mas justa com relação a terceiros³⁴.

Para Hans Kelsen, a justiça se baseia em obedecer normas:

A conduta social de um indivíduo é justa quando corresponde a uma norma que prescreve essa conduta, isto é, que a põe como devida e, assim, constitui o valor da justiça. A conduta social de um indivíduo é injusta quando contraria uma norma que prescreve uma determinada conduta³⁵.

E ainda:

Se a estatuição da norma do direito positivo corresponde à norma de justiça, então o valor jurídico constituído por àquela coincide com o valor da justiça constituído por esta. Diz-se neste caso que a norma do direito positivo é justa³⁶.

Assim, quanto à posse, é justa se corresponder à norma do artigo 1.200 do Código Civil, que dá comando negativo de conduta.

A posse violenta, segundo Rodrigues, é a “conseguida por força injusta. Como o direito não pode compadecer com a violência, nega a lei ao esbulhador a proteção possessória”.³⁷

³¹ Apud NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 23.

³² Artigo 1210 CC- O possuidor tem direito de ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

³³ Artigo 1200 – É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

³⁴ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 931.

³⁵ KELSEN, Hans, A justiça e o Direito Natural, Tradução Prefácio João Baptista Machado, Coimbra, El Medina S/A, 2009, pg. 41

³⁶ KELSEN, Hans, A justiça e o Direito Natural, Tradução Prefácio João Baptista Machado, Coimbra, El Medina S/A, 2009, pg. 45

Já Loureiro estabelece que “a posse é violenta quando a coisa é arrebatada do primitivo possuidor contra a vontade deste”.³⁸

A violência pode ser tanto física quanto moral para se caracterizar a posse injusta.

Tupinambá Nascimento descreve a posse clandestina como “a posse daquele que a adquire sorrateiramente, sem violência, como ocorre, por exemplo, com a invasão na calada da noite, sem que o invasor (esbulhador) cometa qualquer violência contra o possuidor. No caso de vício da precariedade, a posse inicialmente é justa, diferentemente dos demais vícios”.³⁹

No vício da precariedade, a posse nasce justa e se converte em injusta pela precariedade, como no caso de inadimplemento contratual, que constitui em mora o devedor.

De acordo com Scavone Junior os institutos de Direito Penal do roubo, furto e apropriação indébita podem ser usados em analogia com a violência, clandestinidade e precariedade.⁴⁰

Segundo Silvio Rodrigues:

Lafayette Rodrigues Pereira define bem a posse precária, dizendo ser a posse daquele que tendo recebido a coisa das mãos do proprietário por um título seu, o obriga a restituí-lo, recusa injustificadamente a fazer a devolução e passa a possuir a coisa em seu próprio nome.⁴¹

Temos, ainda, na classificação da posse, a de boa fé e de má fé.

A boa fé deve estar presente na proteção possessória quando se tem em mente a Súmula 84 do STJ, havendo diferença, entretanto, entre a boa fé objetiva, que será vista em item próprio e a boa fé subjetiva, que trataremos a seguir.

Os artigos 1.201 e 1.202 do Código Civil⁴² tratam da posse de boa fé.

A boa fé é muito importante para efeito de indenização/recebimento de frutos, eis que o possuidor de boa fé tem direito aos frutos percebidos tempestivamente e o possuidor de má fé só é indenizado pelas benfeitorias necessárias.

A boa fé objetiva é o estado psíquico da pessoa, é o fato de saber que sua posse foi adquirida de maneira lícita ou se ainda que não tenha sido o possuidor não pode ter conhecimento deste fato. A partir do momento que se conscientiza da ilicitude da posse, esta

³⁷ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 27.

³⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 62

³⁹ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 931 e 932.

⁴⁰ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014,, pg. 932

⁴¹ Apud Silvio Rodrigues, Vol V, pg. 29.

⁴² Artigo 1.201 – É de boa fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa e Artigo 1.202 – A posse de boa fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

se transforma em posse de má fé. O erro aqui tratado não pode ser grosseiro, deve ser àquele que o homem médio incidiria. O indivíduo pensa que tem posse de boa fé por ter justo título.

Loureiro entende por justo título “qualquer negócio jurídico que, não fosse a existência de algum vício, seria considerado título hábil para a aquisição do domínio”.⁴³

A posse de boa fé, segundo Trevelim, é a “que decorre de consciência de que se adquiriu a posse por meios legítimos, é um dado psicológico e subjetivo. A verificação é pelo critério subjetivo”,⁴⁴ ao contrário da posse justa que se utiliza de critério objetivo, da lei. E continua discorrendo que “haverá posse de má fé se houver consciência ou conhecimento do vício ao se adquirir a posse. Também será de má fé a posse cujo vício é desconhecido por erro inescusável ou ignorância grosseira”.⁴⁵

Ainda, Loureiro conceitua a posse de boa fé como:

Aquele em que o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. Em outras palavras, a posse é de boa fé quando ao adquiri-la, o possuidor ignorava, sem culpa, que estava lesando o direito de outrem. (..) O erro inescusável não autoriza o reconhecimento da boa fé.⁴⁶

É preciso ressaltar, que a má fé não significa contra a moral e que a boa fé, segundo o § único do artigo 1.201⁴⁷ determina que se presuma a boa fé ao possuidor com justo título.

Ainda, a posse adquire sempre o mesmo caráter da posse antecessora, sendo essa presunção *juris tantum*.

A posse titulada e não titulada, refere-se ao justo título e segundo Loureiro “é aquela que se funda em qualquer modo de adquirir, ou seja, num título hábil para transferência da propriedade, que só não se opera por força de um vício que o torna inválido”.⁴⁸ Um exemplo é a compra e venda registrada efetuada por um vendedor que não era dono.

Não há relevância para este trabalho a classificação em *ad usucapionem* (posse que nasce com o decurso do tempo), sendo a *ad interdicta* a posse justa, que dá direito a proteção, aos interditos.

⁴³ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 65.

⁴⁴ TEREVELIM, Ivandro Ristum, A Posse na Regularização de Assentamentos Urbanos, Tese em Doutorado, Orientador Prof. Doutor Álvaro Villaça Azevedo, Biblioteca da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2014. Acesso em 29 de setembro de 2017, pg. 110/111.

⁴⁵ TEREVELIM, Ivandro Ristum, A Posse na Regularização de Assentamentos Urbanos, Tese em Doutorado, Orientador Prof. Doutor Álvaro Villaça Azevedo, Biblioteca da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2014. Acesso em 29 de setembro de 2017, pg. 111.

⁴⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 63.

⁴⁷ § único do artigo 1.201- O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

⁴⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 65.

1.3 Efeitos da Posse e Proteção Possessória

Quando se fala em efeitos da posse se tem em mente as situações jurídicas que possam dela advir.

Silvio Rodrigues declara que “a posse gera efeitos no campo do direito” e “os efeitos da posse são, por conseguinte, as consequências jurídicas por ela produzidas, ou seja, todas as consequências que a lei lhe atribuir”.⁴⁹

Silvio Venosa por sua vez diz que “entende-se por efeitos da posse as consequências jurídicas que dela advém, sua aquisição, manutenção e perda” e confere direitos ao possuidor por ter a sua posse como extensão da propriedade.⁵⁰

Maria Helena Diniz dos ensinamentos de Silvio Rodrigues destaca que “os efeitos da posse são as consequências jurídicas por ela produzidas em virtude da lei ou norma jurídica”.⁵¹

De acordo com Orlando Gomes:

“A eficácia jurídica da posse é unanimemente reconhecida. Não as contestam sequer os que a tem como um simples fato. Para os que a consideram simultaneamente um fato e um direito, são precisamente os efeitos que lhe imprimem cunho jurídico”.⁵²

Quem considera a posse apenas um fato, acredita que o único efeito que dela pode advir é a “presunção da propriedade”⁵³, para os demais, os efeitos são vários, podendo ser destacados os seguintes⁵⁴:

- Direito aos Interditos;
- Percepção de Frutos;
- Indenização de Benfeitorias Úteis e Necessárias;
- Retenção de Benfeitorias;
- *Jus Tollendi* quanto às benfeitorias voluptuárias;
- Direito a usucapir a coisa possuída;
- Direito à indenização dos prejuízos sofridos com turbação e esbulho.

⁴⁹ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 51.

⁵⁰ VENOSA, Silvio de Salvo, Compromisso de Compra e Venda com Eficácia Real. Direito do Promitente Comprador. Disponível em <http://www.professorsimao.com.br/artigos_convidados_venosa.htm> Acesso em 18 de setembro de 2017, pg. 105.

⁵¹ Apud DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 99.

⁵² GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 77.

⁵³ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 77.

⁵⁴ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 78.

Os interditos referem-se aos meios que o possuidor e às vezes também o proprietário têm, de defender a sua posse por meio de Ação de Manutenção de Posse, Reintegração de Posse, Interdito Proibitório, Nunciação de Obra Nova, Ação de Dano Infecto, Ação de Imissão na Posse e até por meio dos Embargos de Terceiro de que trata a Súmula 84 do STJ, objeto deste trabalho.⁵⁵

Para Ihering os interditos possuem 03 (três) fundamentos, a proteção da posse por se tratar de exteriorização do domínio, sua proteção por ações específicas, o que facilita a defesa da propriedade, pois não precisa demonstrar seu direito e a proteção favorecendo ao não proprietário.⁵⁶

Os interditos são democráticos, porque podem ser utilizados pelo possuidor de boa ou má fé, com posse justa ou injusta,⁵⁷ mas esses (má fé e posse injusta) só perante terceiros.⁵⁸

Para Silvio Rodrigues, o mais importante efeito da posse é a proteção possessória.⁵⁹

A autotutela também pode ser considerada um efeito da posse, uma proteção possessória, mas deve se ater aos limites da ofensa, sem exageros, sem utilização de armas e sempre durante o tempo da turbação (atos de defesa) ou logo (atos de desforço),⁶⁰ nem sempre imediatamente, mas quanto antes melhor será caracterizado como defesa.

Nascimento ainda informa que “o confronto que pode levar a mortalidade não é admitido”.⁶¹

Orlando Gomes ao escrever sobre a autotutela assim considerou: “Em caráter excepcional admite-se a autodefesa quando a agressão à posse se realiza em circunstâncias que exigem pronta, enérgica e imediata repulsa”.⁶²

Pontes de Miranda entende que:

Do fato jurídico *stricto sensu*, que é a posse, irradiam-se direitos, pretensões e ações. A proteção possessória não deve, todavia, confundir-se com a proteção que se confere quando há suporte fático e que um dos elementos é a posse. Aí, o direito, a

⁵⁵ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pgs. 101/113.

⁵⁶ Apud DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 100.

⁵⁷ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 78

⁵⁸ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 933.

⁵⁹ Rodrigues, Vol. V 1987, pg. 51.

⁶⁰ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 102.

⁶¹ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 102.

⁶² GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 98.

pretensão ou a ação não emana da posse, fato jurídico *stricto sensu*, e sim de fato jurídico resultante do suporte fático.⁶³

Ascensão já entendeu que “uma das mais importantes manifestações da situação jurídica da posse se encontra na existência de uma pluralidade de meios de proteção judicial dessa situação”.⁶⁴

As ações possessórias são fungíveis e dúplices, ou seja, são fungíveis porque se o autor entrar com o nome errado da ação, o juiz considerará como se fosse a ação correta e a julgará normalmente e dúplices porque “o requerido pode formular pedido no próprio processo”.⁶⁵

A Proteção possessória pela Manutenção da Posse serve àquele que quer manter sua posse em caso de turbação, sem que a tenha perdido e vem disposto na primeira parte do artigo 1.210 do CC.⁶⁶ Também esse artigo prevê a Reintegração de Posse⁶⁷, espécie de proteção que detém àquele que quer ser reintegrado em sua posse por ter sofrido esbulho, nesse caso, perdeu a sua posse por ato de violência, clandestinidade e precariedade diferentemente da Manutenção de Posse em que não houve a perda. Orlando Gomes atentou para o fato de que a “pretensão do possuidor esbulhado pode dirigir-se contra o autor do esbulho ou contra terceiro que recebeu a coisa sabendo que era esbulhada”.⁶⁸

Considera-se ocorrer esbulho, segundo Tupinambá Nascimento:

Quando por ato de terceiro que se utiliza de violência, clandestinidade ou precariedade, que são vícios objetivos, se afasta o titular da posse, que por isso a perde. (...) Desfaz elemento material da posse, restando para o possuidor somente o animus.⁶⁹

Prossegue o autor dizendo que “a turbação atinge a normalidade do exercício da posse sem que o possuidor a perca. A manutenção faz cessar atos prejudiciais ao exercício da posse, tornando-o regular e pacífico”.⁷⁰

⁶³ MIRANDA, Pontes de, Tratado de Direito Privado, Tomo X, Direito das Coisas, Posse, Atualizado por Luiz Edson Fachin, São Paulo, RT, 2012, pg. 135.

⁶⁴ ASCENSÃO, José de Oliveira, Direito Civil: Reais, 5ª edição, Coimbra, Coimbra, 1993, pg. 110.

⁶⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 84.

⁶⁶ 1ª Parte do Art. 1210CC – O possuidor tem direito de ser mantido na posse em caso de turbação ...

⁶⁷ 2ª parte do Art. 1.210CC - restituído no caso de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

⁶⁸ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 101.

⁶⁹ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 100.

⁷⁰ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 100.

Podem ser propostas as ações acima aludidas, ainda que haja alegação de algum direito, como o de propriedade.⁷¹

O interdito proibitório segundo Maria Helena Diniz, “é a proteção preventiva da posse ante a ameaça de turbação ou esbulho”⁷², bastando que haja justo receio de ocorrer qualquer uma dessas hipóteses. Os interditos são utilizados contra a ameaça de violência iminente, que é a “agressão ainda não iniciada, mas prestes a ocorrer”.⁷³

A Nunciação de Obra Nova diferencia-se da Ação de Dano Infecto, porque na primeira, o possuidor ou proprietário a intenta com receio de que obra de prédio vizinho, “em vias de construção”⁷⁴ prejudique a sua posse ou propriedade e na segunda, o possuidor ou proprietário pretende caução para garantir eventual indenização por problemas futuros que possam ocorrer pela construção do prédio vizinho em “ruína, demolição ou vício de construção”,⁷⁵ é uma espécie de ação cominatória.

Nota-se que essas ações, também os proprietários são legitimados a intentar, pelo que Arnold Wald assim se ateve:

Enquanto os interditos são medidas essenciais e exclusivamente possessórias a nunciação de obra nova, a ação de dano infecto e os embargos de terceiro são simultaneamente medidas possessórias e petitorias, podendo ser intentadas tanto pelo possuidor como pelo proprietário, e a ação de imissão na posse é somente petitoria, cabendo ao titular de direito que não é possuidor.⁷⁶

Discordando de Arnold, entendemos se tratar a ação de imissão na posse de demanda possessória ou petitoria, haja vista que mesmo o proprietário, possui a posse indireta, em virtude de seu desmembramento como já disposto neste trabalho.

A Ação de Imissão na Posse não se refere à imissão na posse como nos casos de despejo ou arrematação de imóvel em hasta pública, mas de ação com escopo de “aquisição da posse por meio judicial”.⁷⁷ É o caso, como cita Orlando Gomes, da “pessoa que adquire

⁷¹ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 106.

⁷² DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 109.

⁷³ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 101.

⁷⁴ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 110.

⁷⁵ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 110.

⁷⁶ Apud AZEVEDO, Álvaro Villça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 29

⁷⁷ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 111.

bem e dele não pode servir-se porque terceiro se recusa a entregá-lo”.⁷⁸. O adquirente tem a posse ficta.

Esta ação encontrava-se disposta no Código de Processo Civil de 1.939, mas hoje os Embargos de Terceiro vieram substituí-la.

De acordo com Venosa:

Os Embargos de Terceiro, à disposição tanto do proprietário, como do possuidor, são, quiçá, após as ações típicas, o mais utilizado modo de defesa da posse. Por essa ação se protege a turbação ou o esbulho de bens por atos constritivos judiciais, tais como a penhora (hipótese mais corrediça), arresto, sequestro, busca e apreensão, etc...⁷⁹

Por último, a definição dos Embargos de Terceiro que serão melhor analisados no capítulo 3 deste Trabalho, encontra-se disposta no artigo 674 do Código de Processo Civil⁸⁰ e dá direito de defesa a quem sofrer constrição ou ameaça e não for parte no processo, como no caso da Súmula 84 do STJ, que dispõe que o possuidor que não registrou seu contrato de compromisso de compra e venda poderá defender sua posse por meios dos Embargos de Terceiro.

Para se analisar os demais efeitos da posse já elencados devem-se levar em conta muitas vezes as qualidades de boa ou má fé do possuidor, como no caso da percepção dos frutos por exemplo.

Quando ocorre a perda da posse, é preciso se pensar o que ocorrerão com os frutos, quem ficará com estes e isso dependerá da qualidade dos frutos e da existência ou não da boa fé do possuidor.

E repetindo o mencionado anteriormente, a boa fé de que se tem em vista aqui é a boa fé subjetiva e não a objetiva que se observa na órbita contratual em maior escala.

De acordo com Georges Ripert:

Enquanto a boa fé lealdade (*treu und glauben*) tem relevância maior no campo dos direitos obrigacionais, porquanto se afigura ela como um verdadeiro elemento componente da vontade dos contratantes, a boa fé crença (*guten glauben*), pelo contrário, irá manifestar-se, via de regra, na esfera dos direitos reais”.⁸¹

Como no caso de percepção dos frutos, que nada mais são do que aquilo que pode ser retirado da coisa sem que lhe desnature sua essência e que é produzido periodicamente. Os

⁷⁸ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 99.

⁷⁹ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 152.

⁸⁰ Artigo 674 CC – Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo, poderá requerer seu desfazimento ou sai inibição por meio de Embargos de Terceiro.

⁸¹ Apud Cruz e Tucci, 1987, pg. 612

frutos são acessórios da coisa e têm direito à sua percepção àqueles que têm direito de gozo sobre a coisa.

Carlos Roberto Gonçalves explica que “o código civil requer a existência de um justo título para aquisição dos frutos, porque deve dar direito a eles a posse, que se assemelha à propriedade.”⁸²

O artigo 1.215 do Código Civil classifica os frutos em civis, industriais e naturais.⁸³ Os frutos naturais provêm da natureza, os industriais têm a intervenção do homem e os civis são os rendimentos que a coisa produz.

De grande interesse também a classificação dos frutos em pendentes, percipiendos e percebidos ou colhidos.⁸⁴

Os frutos pendentes são os que não foram separados da coisa principal, os percipiendos os que poderiam ter sido colhidos, mas não o foram e os percebidos àqueles que já foram colhidos pois já podiam ser separados da coisa principal.

Para Orlando Gomes, a requisição dos frutos pelo possuidor está condicionada a 3 (três) questões:

- “- que se trate de frutos propriamente ditos;
- Que tenham sido separados;
- Que a percepção tenha ocorrido antes de cessar a boa fé”.⁸⁵

Percebemos então, que a boa fé é importante para a percepção de frutos pois somente o possuidor de boa fé tem direito aos frutos colhidos tempestivamente e na medida que não cessar essa boa fé durante esta percepção, nem ele mesmo tem direito aos frutos pendentes ou colhidos antecipadamente⁸⁶ e ao possuidor de má fé somente cabem as despesas de produção e custeio, pretendendo com isso a lei evitar o enriquecimento sem causa.

No entanto, os frutos civis e somente estes, continuam devidos dia a dia, ainda que não colhidos, enquanto perdurar a boa fé.⁸⁷ É o que determina a parte final do artigo 1.215, “os civis reputam-se percebidos dia por dia”.

⁸² GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito das Coisas, Vol 3, 10ª edição, São Paulo, Saraiva, 2009, pg. 96.

⁸³ Art. 1215CC – Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.

⁸⁴ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 81.

⁸⁵ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 80.

⁸⁶ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 82.

⁸⁷ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 82.

Importante a ser lembrado, que a norma atinente aos frutos não é cogente, ou seja, as partes, contratualmente, poderão dispor de maneira diversa, como melhor lhe aprouverem.

Maria Helena Diniz cita Orlando Gomes ainda no que se refere a percepção de frutos:

(..) o possuidor de boa fé não tem direito aos frutos pendentes, no momento em que cessa sua boa fé, porque eles são parte integrante da coisa principal e que não pode adquirir os frutos colhidos com antecipação porque seriam pendentes no momento em que cessou sua boa fé.⁸⁸

Aqui a lei dá preferência ao possuidor de boa fé, que cuidou da coisa em lugar do proprietário negligente, que não colheu os frutos, isso porque o possuidor de boa fé é tratado como se fosse proprietário.

O possuidor de boa fé, como já dito, não responde pela perda ou deterioração da coisa, a menos que haja com culpa, sendo o ônus da prova de seu adversário na lide e o possuidor de má fé responde independentemente desta, a menos que prove que a coisa seria deteriorada da mesma forma se estivesse em mãos do pretense proprietário, é o que dispõe os artigos 1.217 e 1.218 do Código Civil Brasileiro.⁸⁹

A má fé deve ser provada, mas não é a simples existência de lide ou no momento da contestação que se considera o possuidor de má fé. A presunção da má fé decorrente da lide deve vir acompanhada de outras provas, porque o fato de haver uma demanda, não quer dizer que seu intentor será bem sucedido, vitorioso ou, em outras palavras, que seja procedente o pleito do reivindicante.

Como bem observa Tupinambá Nascimento:

a má fé deve ser provada, e admitir a sua existência pelo simples fato da demanda judicial é ver, no litígio, uma presunção inexistente em lei e, por isso, interpretação ofensiva à regra do artigo 334, IV⁹⁰, do Código de Processo Civil, que exige que a presunção seja legal. Parece evidentemente claro que a superveniência da má fé deve-se assentar em diversas circunstâncias; não consequência automática da demanda.⁹¹

Cumprido observar, que o artigo 334, IV do CPC de 1.973, referido por Nascimento, foi substituído pelo artigo 374, IV do Novo Código de Processo Civil de 2.015.⁹²

⁸⁸ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 114.

⁸⁹ Artigo 1.217 CC – O possuidor de boa fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa. Artigo 1.218 CC- O possuidor de má fé responde pela perda ou deterioração da coisa, ainda que acidentais, salvo se provar que de igual modo se teriam dado, estando ela na posse do reivindicante.

⁹⁰ Art. 334, IV CPC de 73 – Não dependem de provas os fatos em cujo favor milita presunção legal de existência ou veracidade.

⁹¹ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, Posse e Propriedade, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003, pg. 90.

⁹² Art. 374, IV CPC de 2015 – Não dependem de provas os fatos em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade.

Quanto às benfeitorias Maria Helena Diniz as conceitua como “obras ou despesas efetuadas numa coisa para conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la”⁹³ e classificam-se em necessárias, úteis e voluptuárias.

As necessárias são aquelas benfeitorias que devem ser realizadas no imóvel, sob pena de deterioração da coisa, àquelas em que o proprietário se estivesse na posse do imóvel, teria que realizá-las e por essa razão, são indenizáveis tanto ao possuidor de boa fé quanto ao de má fé, para que não haja enriquecimento sem causa. Entretanto, a lei dá o direito de opção ao reivindicante, de indenizar o possuidor de má fé pelo valor atual ou de custo, por sua vez, o possuidor de boa fé terá direito de receber o valor atual.

As benfeitorias voluptuárias são as realizadas por mero deleite do possuidor, de modo que não possui direito de indenização nem o possuidor de má fé, nem o de boa fé, porém, este último, tem o direito de levantá-las (*jus tollendi*) se não prejudicar a coisa principal e se diferentemente não houver sido disposto em contrato.

Já com relação às benfeitorias úteis, que acrescentam valor a coisa, tem direito a indenização o possuidor de boa fé.

Há também o direito de retenção por benfeitorias, que “é o direito que tem o devedor de uma obrigação de reter o bem alheio em seu poder, para haver do credor da obrigação as despesas feitas em benefício da coisa”.⁹⁴

Este direito de retenção, só possui o possuidor de boa fé e com relação às benfeitorias úteis ou necessárias. Quer dizer que se o possuidor de boa fé perder sua posse terá direito de reter a coisa pelas benfeitorias úteis e necessárias efetuadas, até que receba a indenização justa. Isto pode ser praticado pelos Embargos de Retenção por Benfeitorias ou por Ação Autônoma.

O Enunciado 81 do Conselho da Justiça Federal, aprovado nas Jornadas de Direito Civil de 2.002, esclareceram que “o direito de retenção previsto no artigo 1.219 do CC, decorrente da realização de benfeitorias necessárias e úteis, também se aplica às acessões (construções e plantações), nas mesmas circunstâncias”.⁹⁵

⁹³ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 115.

⁹⁴ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 115.

⁹⁵ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 116.

No entanto, se a perda da posse ocorrer por sentença judicial em virtude de esbulho, não terá direito a retenção⁹⁶, se provada a má fé e ainda, com o reconhecimento do direito do reivindicante, pode ser compelido a restituir os frutos colhidos durante a ação, até o momento em que retroagirem os efeitos da sentença, e alterar o estado de boa fé para má fé do possuidor.

Quanto ao usucapião, nada mais é do que “adquirir propriedade pela posse constituída durante certo tempo”.⁹⁷

O último efeito elencado é o de Indenização pelos prejuízos em virtude de turbação e esbulho, restando o possuidor a título provisório obrigado a assumir as obrigações de depositário.⁹⁸

As indenizações por prejuízos sofridos pela coisa podem ser compensadas com a indenização por benfeitorias, desde que devidamente apuradas por perícia e se as benfeitorias ainda existirem ao tempo da evicção.⁹⁹

1.4 Características da Propriedade

A propriedade é um dos Direitos Reais elencados de maneira fechada, *numerus clausus*, no artigo 1.225, I, do Código Civil.¹⁰⁰

Scavone definiu o Direito Real ou Direito das Coisas da seguinte maneira:

É o conjunto de normas destinadas a regular as relações jurídicas concernentes a bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais) suscetíveis de apropriação pelo homem e, bem assim, dotados de conteúdo econômico relevante e significativo.¹⁰¹

A propriedade é o direito real mais importante de todos. Dentre as características de direitos reais, podemos citar a publicidade, a oponibilidade *erga omnes*, o direito de seqüela, o direito de preferência e a taxatividade já referida.

⁹⁶ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 88.

⁹⁷ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 88.

⁹⁸ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 119.

⁹⁹ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 117.

¹⁰⁰ Art. 1.225 CC – São direitos reais: I- a propriedade.

¹⁰¹ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 3.

A característica da publicidade se dá com o registro, como explica Scavone: “o registro atua como meio de publicidade da titularidade de direitos reais”.¹⁰²

Enquanto não registrado o direito real só tem validade entre as partes, pelo caráter pessoal do contrato. A obrigação somente se torna real com o registro e este imprime publicidade ao domínio, salvo se expressamente estipulado em lei o contrário, como no caso do artigo 108 do Código Civil,¹⁰³ que determina prescindir de registro os imóveis com valor até 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo do País.

Sobre o registro informa Washington de Barros Monteiro, citado na obra de Maria Helena Diniz:

Logo, os negócios jurídicos, em nosso sistema jurídico, são hábeis para transferir o domínio de bem imóvel. Para que possa adquiri-lo, além do acordo de vontades entre adquirente e transmitente é imprescindível o registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente (Lei 6015/73, 6140/74, 6216/75 e 7433/85)¹⁰⁴, sendo necessária, como se vê, a participação do Estado por intermédio do serventuário que faz esse registro público sem o qual não há transferência da paz.¹⁰⁵

Silvio Rodrigues discorre sobre o tema citando Orlando Gomes:

Com efeito, dada a importância que o legislador atribui a bens imóveis, procurou criar um sistema que, possibilitando a individualização dos mesmos, e dando aos negócios imobiliários adequada publicidade, proporcionasse considerável grau de segurança à circulação de bens de raiz. Isso foi alcançado através de um sistema de registros públicos, onde os negócios imobiliários devem ser registrados nas próprias circunscrições onde se encontram os prédios.¹⁰⁶

A oponibilidade *erga omnes* refere-se ao fato do titular do direito poder opor seu direito contra todos, do que decorre o direito de seqüela, de perseguir a coisa onde quer que ela se encontre e de quem injustamente a possua.

A preferência se dá em relação à inscrição no registro de alguns direitos reais, como o penhor, hipoteca e anticrese na matrícula do imóvel, tendo esse detentor dos direitos, preferência em receber seu crédito em comparação aos demais credores, dando-se preferência na ordem da inscrição imobiliária.

¹⁰² SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 5.

¹⁰³ Artigo 108 CC – Não dispondo 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.

¹⁰⁴ Lei 6015/73 - Lei de Registros Públicos, Lei 6140/74 – Lei que cria Adicional de Tarifa Portuária e dá outras providências, Lei 6215/75 - que altera a Lei 6015/73 e dispõe sobre Registros Públicos e Lei 7433/85 – Lei que dispõe sobre requisitos para lavratura de escrituras públicas.

¹⁰⁵ Apud DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 154.

¹⁰⁶ Apud RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 92.

Por último, o aludido *numerus clausus*, ou seja, somente são considerados direitos reais os que estiverem expressamente previstos em lei, mais especificamente no artigo 1.225 já citado do diploma civil, de forma taxativa, não cabendo a criação de novo direito real por convenção entre as partes.

Não se deve confundir o domínio com a propriedade, uma vez que a propriedade engloba o domínio e a posse.

O domínio, de acordo com Silvio Rodrigues:

É o mais completo dos direitos subjetivos e constitui, como vimos, o próprio cerne do direito das coisas. Aliás, poder-se-ia mesmo dizer que dentro do sistema de apropriação de riqueza em que vivemos, a propriedade representa a espinha dorsal do direito privado, pois o conflito de interesses entre os homens, que o ordenamento jurídico procura disciplinar, se manifesta, na quase generalidade das coisas, na disputa sobre bens.¹⁰⁷

Para Álvaro Villaça Azevedo, a propriedade se denomina domínio, quando se tratar de bens corpóreos:

A propriedade envolve todos os bens materiais como os imateriais mas quando o direito de propriedade objetiva bens materiais, ou corpóreos, dele se denomina domínio, derivado de *domare*, que significa sujeitar, dominar, que é poder exercido pelo dono ou *dominis*".¹⁰⁸

Dentre as Teorias sobre a propriedade a mais adotada é a Teoria da Natureza Humana, que como o próprio nome diz, a natureza do homem é que faz ele se apropriar de bens, seu instinto de sobrevivência e a defesa desta apropriação são necessários para o convívio em sociedade.

De acordo com Maria Helena Diniz a Teoria da Natureza humana, sobre a legitimidade da propriedade é a mais sólida:

A propriedade é iminente à natureza do homem, sendo condição de sua existência e pressuposto de sua liberdade. É o instinto de conservação que leva o homem a se apropriar de bens seja para saciar sua fome, seja para satisfazer suas variadas necessidades de ordem física e moral. A natureza humana é de tal ordem que ela chegará a obter, mediante o domínio privado, um melhor desenvolvimento de suas faculdades e de suas atividades. O homem como ser racional e social, transforma seus atos de apropriação em direito que, como autênticos interesses, são assegurados pela sociedade, mediante normas jurídicas, que garantem e provém a defesa individual, pois é imprescindível que se defenda a propriedade individual para que a sociedade possa sobreviver. Sendo o homem elemento constitutivo da sociedade, a defesa de sua propriedade constitui defesa da própria sociedade.¹⁰⁹

¹⁰⁷ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 75.

¹⁰⁸ AZEVEDO, Álvaro Villaça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 38.

¹⁰⁹ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 131/132.

O proprietário é definido no artigo 1.228 do Código Civil¹¹⁰, como aquele que possui todos os poderes inerentes ao domínio, o direito de usar, gozar e dispor de determinado bem e o já visto direito de sequela.

A propriedade difere da posse nesse quesito, uma vez que todos os elementos encontram-se reunidos em mãos de uma só pessoa, ao contrário da posse em que o possuidor nunca tem todos os poderes reunidos, havendo o seu desmembramento.

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves:

O direito de usar (*jus utendi*) é a faculdade do dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiro de igual uso. O direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*) compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. E o direito de dispor (*jus abutendi*) é o direito de transferir, alienar a outrem a qualquer título. Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo.¹¹¹

Para Ascensão, “a fruição consiste no poder de retirar da coisa utilidades que dela periodicamente se desprendem. O fenômeno é nítido no caso dos frutos naturais, mas há também gozo quando da coisa se retiram frutos civis, como rendas”.¹¹²

E continua o autor: “o poder de disposição a exemplo do *ius abutendi*, abrange:

- Poderes materiais, que se reconduzem ao poder de transformação;
- Poderes jurídicos, como o de alienar, onerar ou renunciar”¹¹³

Como referido, além do direito de usar, gozar e dispor, a lei fala em reaver a coisa, “de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possui ou detenha”.¹¹⁴ Daí o nome da ação que defende a propriedade, Ação Reivindicatória, exclusiva para quem é proprietário.

A Ação Reivindicatória é imprescritível, devendo o proprietário provar sua qualidade pelo registro para poder intentar esta ação de reivindicar, de reaver a coisa de quem possui injustamente, e aí se entende injusta como a falta de título, ainda que haja boa fé.

De acordo com Gonçalves, a Reivindicatória “é ação de proprietário que tem título mas não tem a posse, contra quem tem a posse mas não tem título”.¹¹⁵

Ainda Gonçalves entende ser cabível a Reivindicatória para quem não registrou seu compromisso de compra e venda já quitado:

Tem sido negada ao titular de compromisso de compra e venda, por não ter o domínio da coisa, legitimidade para a propositura de tal ação. Esse ponto de vista,

¹¹⁰ Art. 1228 CC – O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

¹¹¹ GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito das Coisas, Vol 3, 10ª edição, São Paulo, Saraiva, 2009, pg. 110.

¹¹² ASCENSÃO, José de Oliveira, Direito Civil: Reais, 5ª edição, Coimbra, Coimbra, 1993, pg. 179.

¹¹³ ASCENSÃO, José de Oliveira, Direito Civil: Reais, 5ª edição, Coimbra, Coimbra, 1993, pg. 179.

¹¹⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito das Coisas, Vol 3, 10ª edição, São Paulo, Saraiva, 2009, pg. 11.

¹¹⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito das Coisas, Vol 3, 10ª edição, São Paulo, Saraiva, 2009, pg. 112.

entretanto, não mais se justifica, pois o titular do compromisso de compra e venda irrevogável e irrevogável que pagou todas as prestações possui todos os direitos elementares da propriedade, podendo usar, gozar e dispor da coisa (RT 500:131). Dispõe, assim, de título para embasar ação reivindicatória (STJ, 3ª T, REsp. 55941 DF, DJU, 1 junho 1998).¹¹⁶

Deve ser ressaltado, por oportuno, que o compromissário comprador já foi equiparado ao proprietário outras vezes, como no caso do § 2º do artigo 1.334,¹¹⁷ que dá aos compromissários os mesmos direitos daqueles enquanto adquirentes de unidades autônomas.

Sobre a propriedade também importante lembrar, que se trata de direito constitucionalmente assegurado no artigo 5º, XXII, da Constituição Federal.¹¹⁸ Em outros artigos trata a Carta Magna sobre a propriedade, como a perda desta pela desapropriação mediante justa indenização, disposta no art. 5º, XXIV.¹¹⁹

Também a função social da propriedade é prevista tanto pelo Código Civil, quando estabelece como direito real a concessão de uso especial para fins de moradia em seu inciso XI, do artigo 1.225 quanto pela Constituição em seus artigos 5º, XXIII, 170, III, 182, § 2º, dentre outros.¹²⁰

Pretendeu o legislador tornar a propriedade produtiva, com o uso a que é destinada, sem prejudicar terceiros/coletividade.

A propriedade é considerada absoluta e exclusiva, de acordo com o artigo 1.231 do Código Civil,¹²¹ mas também é perpétua, “no sentido de durabilidade ou permanência”¹²², ou seja, mesmo que eu não exerça meu direito sobre a propriedade ele subsiste, a menos que ocorra alguma causa extintiva, como renúncia, alienação ou perda por sentença. O oposto à perpetuidade é a resolubilidade, “a que encontra no seu título constitutivo, uma razão de sua extinção, ou seja, as próprias partes estabelecem uma condição resolutiva”,¹²³ como a retrovenda por exemplo.

¹¹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito das Coisas, Vol 3, 10ª edição, São Paulo, Saraiva, 2009, pg. 113.

¹¹⁷ Art. 1.334, § 2º CC – São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

¹¹⁸ Art. 5º, XXII CF – É garantido o direito de propriedade.

¹¹⁹ Art. 5º, XXIV CF – A lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição.

¹²⁰ Art. 5º, XXIII CF – A propriedade atenderá a sua função social; Art. 170, III CF – Princípio da Função Social da Propriedade. Art. 182, § 2º CF – A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

¹²¹ Art. 1.231 CC – A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

¹²² AZEVEDO, Álvaro Villaça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 43.

¹²³ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 141.

Também no caso de condomínio a propriedade é exclusiva, uma vez que os condôminos exercem seus direitos sobre suas quotas ideais.¹²⁴ Da exclusividade advém a “oponibilidade *erga omnes*”.¹²⁵

Quanto ao caráter absoluto da propriedade, encontra-se limitado por lei atualmente, em virtude da função social que a propriedade vem adquirindo ao longo dos anos.

Orlando Gomes lembra que:

Ao lado da expropriação está ele (o Estado) empregando outros meios que implicam severas restrições à propriedade. A requisição em caso de perigo iminente, embora excepcional, é instrumento de que dispõe o Estado para sobrepor-se ao direito de propriedade, a este se substituindo sem maiores formalidades.¹²⁶

Ao lado das limitações legais estão as intencionais, as limitações voluntárias, como as cláusulas restritivas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. O artigo 1.911 do Código Civil¹²⁷ dispõe que estas duas últimas estão dentro da primeira.

A propriedade para Álvaro Villaça Azevedo é entendida da seguinte maneira: “a propriedade é, assim, o estado da coisa que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa, encontrando-se em seu patrimônio e à sua disposição”.¹²⁸

Arnold Wald define propriedade da seguinte forma:

É o mais amplo dos direitos reais, abrangendo a coisa em todos os seus aspectos. É o direito perpétuo de usar, gozar e dispor de determinado bem, excluindo todos os terceiros de qualquer ingerência neste. Essa plenitude do direito de propriedade distingue-o dos outros direitos reais, denominados direitos reais limitados. (...) no caso do direito de propriedade o sujeito passivo é realmente indeterminado, impondo-se o dever jurídico de abstenção de qualquer ato, em relação ao objeto de propriedade alheia, a todos os membros da coletividade.¹²⁹

Da mesma forma que a posse pode ser desmembrada, a propriedade também quando um dos poderes inerentes ao domínio esteja em mãos do possuidor. Daí se diz que a propriedade é restrita ou limitada ao contrário da propriedade plena, quando o proprietário pode usar, gozar e dispor da coisa.

Com relação à sua extensão, também o solo e o espaço aéreo imediatamente abaixo e acima do imóvel é do proprietário, excetuando-se limitações impostas por lei, como pelo Código de Mineração e pela Constituição Federal.

¹²⁴ AZEVEDO, Álvaro Villaça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 43.

¹²⁵ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 137.

¹²⁶ Apud AZEVEDO, Álvaro Villaça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 45.

¹²⁷ Art. 1911 CC – A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade.

¹²⁸ AZEVEDO, Álvaro Villaça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 38.

¹²⁹ Apud AZEVEDO, Álvaro Villaça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 39.

Tal qual a posse, a propriedade pode ser originária ou derivada e os vícios anteriores, da propriedade antiga, subsistem na propriedade atual.

Venosa descreve que:

Na aquisição originária, não se consideram vícios anteriores da propriedade porque não existe anterior titular a ser levado em conta. Na aquisição derivada, a coisa chega ao adquirente com as características anteriores, tanto atributos ou virtudes como defeitos ou mazelas. Desse modo, a alienação do bem hipotecado ou onerado com servidão, por exemplo, não extingue esse ônus. A aquisição por direito hereditário, a derivada de contrato e a tradição são exemplos de modalidades derivadas de aquisição.¹³⁰

Como vimos, há aspectos que a propriedade se assemelha à posse e outros divergentes.

Silvio Perozzi assim dispôs sobre o tema:

É possível perceber em que ponto a posse diverge e em que ponto se assemelha à propriedade e são divergentes nos seguintes aspectos. A propriedade é constituída de uma liberdade jurídica de ação que se considera existir por efeito da ordem de abstenção da coisa intimada pelo Estado a todos os outros cidadãos a favor de uma única pessoa. A posse é constituída de uma liberdade de fato de ação que existe a favor de uma pessoa por efeito do costume social de abstenção das coisas, que aparentemente já estão tomadas. A posse pode unir-se à propriedade, mas pode também desacompanhá-la.¹³¹

Já Ebert Chamoun diferencia a propriedade de outra maneira:

É consistente no direito de excluir da senhoria quem quer que seja, vale dizer, de fazer valê-la *erga omnes*, por outro lado a posse consiste em uma situação intermediária, caracterizada pela simples possibilidade de exercício de senhoria, isto é, do conteúdo econômico da propriedade, e que mercê, por motivos de interesse social, uma proteção jurídica específica.¹³²

A seguir veremos a aquisição da posse ou da propriedade, de acordo com a existência ou não do registro.

Esta aquisição se dará por meio de Compromisso de Compra e Venda que é a forma de alienação de bem imóvel, transferindo-se a posse/propriedade, por vontade das partes e mediante paga e certas obrigações.

Orlando Gomes entende que alienação “é o ato pelo qual o proprietário, por vontade própria, transmite a outrem seu direito sobre uma coisa”.¹³³

¹³⁰ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 187.

¹³¹ Apud TEREVELIM, Ivandro Ristum, A Posse na Regularização de Assentamentos Urbanos, Tese em Doutorado, Orientador Prof. Doutor Álvaro Villaça Azevedo, Biblioteca da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2014. Acesso em 29 de setembro de 2017, pg. 81.

¹³² Apud TEREVELIM, Ivandro Ristum, A Posse na Regularização de Assentamentos Urbanos, Tese em Doutorado, Orientador Prof. Doutor Álvaro Villaça Azevedo, Biblioteca da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2014. Acesso em 29 de setembro de 2017. Pg. 83.

¹³³ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 2211.

Ainda, Aldo Bozzi extrai os seguintes elementos do conceito de alienação:

- a) o destaque voluntário de um direito da posse do titular;
- b) a manifestação de vontade do mesmo titular dirigida no sentido de que o direito seja atribuído a outro sujeito;
- c) uma correspondente vontade de aceitação da parte deste sujeito;
- d) um nexo de causalidade ou nexo genérico entrepondo a aquisição do direito;
- e) a contemporaneidade entre perda e aquisição e a dependência de uma e outra, fato da mesma causa jurídica.¹³⁴

Assim, o compromisso de compra e venda se faz por vontade das partes, cujo efeito direto almejado é a alienação, a transferência da propriedade entre estas, dependendo da inscrição no registro imobiliário da escritura pública para a aquisição da propriedade e para valer seus direitos em face de terceiros.

¹³⁴ Apud GOMES, Orlando, *Direitos Reais*, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 212.

CAPÍTULO 2 - DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E DO REGISTRO

A Súmula 84 do STJ faz referência à defesa da posse pelo Promissário comprador ainda que não tenha registrado seu compromisso de compra e venda.

O entendimento do contrato de compromisso de compra e venda, sua natureza, obrigações e registro são importantes, assim como os efeitos do compromisso registrado ou não, para o entendimento e concordância ou não da proteção possessória acima aludida, assim como a explanação sobre a boa fé objetiva que deve existir tanto nos contratos em geral, como nos contratos imobiliários.

Para tanto, iniciamos com o compromisso de compra e venda propriamente dito, os efeitos do seu registro e seguimos pelas nuances do Registro de Imóveis, desde seus princípios até os atos que podem/devem ser registrados.

2.1 Compromisso de Compra e Venda

O Compromisso de Compra e Venda é um contrato que visa o definitivo de Compra e Venda em que uma das partes se propõe a pagar o preço e a outra a realizar a escritura de compra e venda, para posterior registro e transferência da propriedade.

As denominações dadas são diversas, Promessa de Compra e Venda (denominado no artigo 1.417 do Código Civil) Compromisso de Compra e Venda, (denominado pela Lei 6.766/79 - Parcelamento de Solo Urbano), Contrato Preliminar de Compra e Venda, Promessa Bilateral de Compra e Venda,¹³⁵ mas trataremos neste trabalho pela denominação de Compromisso de Compra e Venda.

Não se trata de um pré-contrato, mas de um contrato preliminar, com as mesmas características do contrato definitivo de compra e venda.

De acordo com Rizzardo, o pré contrato, dentro do espírito da Lei nº 6766/79, é mera promessa de contrato:

Consiste em mera estipulação preliminar dos termos em que dito compromisso virá a ser outorgado em época convencionada. Trata-se de tratativa preliminar, de promessa de contrair o compromisso de compra e venda. É uma situação preliminar, em que as partes preparam as condições do negócio. Contrapõe-se ao compromisso, porque este é negócio definitivo.¹³⁶

¹³⁵ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 530.

¹³⁶ RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 383.

Na realidade, não importa o nome que é dado, pré-contrato, contrato preliminar ou outro, mas o importante é se ter em mente que este contrato gera um compromisso, gera obrigações entre as partes. Aduz Silvio Venosa, que:

O contrato de compra e venda não é somente uma negociação preliminar, é um pré-contrato com todos os seus requisitos, gerando obrigações para as partes e não só uma responsabilidade pré-contratual.¹³⁷

O compromisso de compra e venda geralmente é pactuado quando as partes pretendem dividir o preço do imóvel em prestações, ficando os poderes inerentes ao domínio de usar, gozar e dispor nas mãos do promissário comprador, restando ao promitente vendedor a nua propriedade, a título de garantia, apesar do poder de dispor do comprador não ser pleno, somente se tornando com a quitação total do preço.

Assim descreve Silvio Venosa:

Os poderes inerentes ao domínio são transferidos ao promissário comprador e o promitente vendedor fica com a nua propriedade até o pagamento integral do preço. (...) O direito de dispor não é transferido de todo, mas vai esmorecendo e esvaindo-se à medida que o preço é pago até desaparecer com a quitação integral.¹³⁸

A definição de compromisso de compra e venda de Silvio Venosa, é a seguinte:

No contrato de compromisso de compra e venda, sob o aspecto contratual, há um acordo de vontades, de cunho preliminar, por meio do qual uma parte compromete-se a efetuar em favor de outra, em certo prazo, um contrato de venda definitivo, mediante o pagamento de preço e cumprimento das demais cláusulas.¹³⁹

Também Orlando Gomes define o compromisso de compra e venda como “o contrato típico pelo qual as partes se obrigam reciprocamente a tornar eficaz a compra e venda de um bem imóvel, mediante a reprodução de consentimento no título hábil”.¹⁴⁰

Pelo contrato de compra e venda as partes se obrigam a entrega da coisa e ao pagamento do preço,¹⁴¹ também no compromisso de compra e venda, mas o preço normalmente não é quitado de uma só vez.

Uma discussão entre os autores refere-se à natureza do compromisso de compra e venda, se de direito obrigacional ou real.

¹³⁷ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 531.

¹³⁸ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 533.

¹³⁹ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 530.

¹⁴⁰ GOMES, Orlando, Direitos Reais, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, Forense, 2006, pg. 360.

¹⁴¹ DIEZ-PICAZO, Luis e GULLON, Antonio, Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Madri, Tecnos, 1976, pg. 219. “Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro, a pagar por ella un preciso certo, em dinero o signo que lo represente”.

O artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil dá ao compromisso de compra e venda natureza de direito real¹⁴² e o artigo 1.227¹⁴³ do mesmo diploma legal, vai além, exigindo o registro. Foi uma novidade do Código Civil de 2.002

De acordo com Serpa Lopes:

O registro da promessa de compra e venda de imóvel equivale a um direito real limitado, direito de aquisição, assecuratório não ao *contrahere* futuro, mas da outorga da escritura definitiva, não só em relação as partes contratantes como *erga omnes*.¹⁴⁴

Maria Helena Diniz entende que a natureza jurídica do compromisso de compra e venda é de direito real sobre coisa alheia de aquisição.¹⁴⁵

Já Pontes de Miranda nega que o compromisso de compra e venda seja direito real, justificando que caso o fosse o contrato preliminar já seria o domínio, “a escritura definitiva não passaria de um *bis in idem*”.¹⁴⁶

De acordo com Rizzardo:

Pontes de Miranda não aceitava outros direitos reais a não ser os enumerados pelo artigo 674 do diploma civil de 1.916, além da propriedade. Mas a verdade é que não há proibição de novos direitos reais serem criados por leis posteriores ao Código Civil.¹⁴⁷

O contrato sem registro tem a natureza obrigacional, valendo entre as partes e se efetuado o registro, o compromissário comprador estará seguro contra terceiros.

Em parecer na Revista dos Tribunais 442/57, Arruda Alvim observa que “outorgar uma escritura a alguém consubstancia tipicamente uma obrigação de fazer”.¹⁴⁸

Ainda, o registro dá direito à adjudicação compulsória, que representa uma ação cuja sentença suprirá o ato do promitente vendedor de passar a escritura do imóvel.

Observa-se que tanto na adjudicação compulsória como na obrigação de fazer, em caso de falta de registro do compromisso, a sentença judicial não criará nada, somente dará força ao já pactuado em contrato.

¹⁴² Art. 1225, VII CC – São direitos reais, o direito do promitente comprador do imóvel.

¹⁴³ Art. 1227 CC – Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por ato entre vivos, só se adquirem com o Registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

¹⁴⁴ Apud DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 664.

¹⁴⁵ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014. 2014, pg. 664.

¹⁴⁶ Apud RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 387.

¹⁴⁷ RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 387.

¹⁴⁸ Apud RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 383.

No entanto, o mais importante efeito do registro é mesmo a proteção contra terceiros, uma vez que o promissário comprador sempre terá direito de promover a ação cominatória, de obrigação de fazer, para fazer valer seu direito, em face ao promitente vendedor.

Humberto Theodoro Junior sobre o assunto assim entendeu:

Não há mais, portanto, que se fazer a engenhosa distinção entre a ação de adjudicação compulsória (real) e ação de outorga de escritura (pessoal). A execução do compromisso de compra e venda, entre as partes contratantes é sempre execução da obrigação contratada, sendo, pois, ação tipicamente pessoal, com ou sem inscrição do negócio no Registro Público. A inscrição não tem a função de criar o direito a adjudicação compulsória (ou a sentença de outorga da execução específica) mas apenas a de criar oponibilidade do direito de aquisição *erga omnes*. Somente, então, quando o promissário comprador tiver de demandar contra terceiros é que a inscrição do compromisso no Registro de Imóveis será requisito necessário.¹⁴⁹

Assim, o compromisso de compra e venda registrado ou não pode ser executado, para que o promitente vendedor passe a escritura definitiva ou o promissário comprador pague o preço, somente podendo ser obstado por terceiro de boa fé, que já tiver inscrito o seu registro em cartório. Como diz Álvaro Vilaça Azevedo, “o direito das obrigações sofre restrição pelo direito das coisas”.¹⁵⁰

O compromisso de compra e venda urbano é regulado por alguns artigos que subsistiram do Decreto-Lei 58/37¹⁵¹ (eis que continua em vigor para loteamentos rurais) e pela Lei 6.766/79¹⁵², além de alguns artigos inovadores do Código Civil de 2.002 (inovadores no sentido de que o Código Civil anterior não tratavam) e que por vezes reiteraram disposições já existentes nas leis esparsas.

De acordo com apontamentos de Agathe C. Schmidt da Silva:

O Dec-lei 58 continua vigente apenas nos artigos 5º (efeito de registro dos contratos); 8º (obrigatoriedade do registro do ato constitutivo ou translativo de direitos reais); 10 (obrigatoriedade da menção do número de registro dos anúncios de propaganda de venda); 12, salvo o § 2º, de que trata a nova lei; 15 (antecipação do pagamento pelos promissários); 16 (sobre a adjudicação compulsória); 17 (depósito do imóvel pelo loteador); 22 (adjudicação compulsória dos imóveis não loteados, com contrato registrado e sem cláusula de arrependimento).¹⁵³

Conforme o Dec-Lei 58/37 e a Lei 6766/79, o compromisso de compra e venda deve ser irrevogável, ou seja, conter cláusula de irrevogabilidade, proibitiva de arrependimento. Venosa ensina que o efeito real concedido ao compromisso adveio após o advento do Dec-Lei

¹⁴⁹ Apud AZEVEDO, Álvaro Villaça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 142.

¹⁵⁰ AZEVEDO, Álvaro Villaça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 144.

¹⁵¹ Dec Lei 58/37 – Loteamento e Venda de Terrenos para pagamento em prestações.

¹⁵² Lei 6766/79 – Parcelamento do Solo Urbano.

¹⁵³ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 539.

58/37, pois antes deste, a resolução do compromisso era convertida em perdas e danos, em virtude da possibilidade de arrependimento.¹⁵⁴

Maria Helena Diniz esclarece que “a Lei 4.380/64¹⁵⁵ já havia atribuído eficácia de direito real à promessa de cessão de compromisso, desde que sem cláusula de arrependimento e com imissão de posse, inscrito o contrato no registro imobiliário”.¹⁵⁶

O arrependimento era muitas vezes utilizado de má fé pelas construtoras, que rescindiam o negócio, ressarciam o comprador com valor ínfimo de perdas e danos e ainda tinham a possibilidade de vender o imóvel novamente. Tudo mudou com a legislação de 1.937 e com o passar dos anos se ajustou à nova realidade social; a promulgação do Código de Defesa do Consumidor de 1.990, veio ao encontro do clamor da sociedade e da jurisprudência que já vinha se firmando, no sentido de proibir o enriquecimento sem causa do promitente vendedor, e, no caso de inadimplemento do promissário comprador determinar que este deva receber o valor que pagou, restando proibida as atitudes de apropriação indevida de recursos econômicos dos menos favorecidos, que na maioria das vezes não tinham dinheiro sequer para o registro, quanto mais para impetrar demandas intermináveis, para reaver o que haviam pago.

Corroborando com o alegado, a Súmula 166 do STF dispõe que: “É inadmissível o arrependimento de compromisso de compra e venda sujeito ao regime do DL 58 de 10.12.37”.

Ora, se já se iniciou o primeiro pagamento, não há que se falar em arrependimento.

Pontes de Miranda assim referiu-se a esse ponto:

O direito de arrependimento supõe contrato em que não houve começo de pagamento. Porque tendo havido começo de pagamento, nenhum dos contratantes tem direito de se arrepender, pela contradição que se estabeleceria entre firmeza e infirmez do contrato.¹⁵⁷

Assim, se já se iniciou o pagamento, não há mais que se falar em direito de arrependimento, mesmo naqueles contratos que não seguem o Dec-Lei 58/37, ou seja, imóveis não loteados com cláusula de arrependimento.

¹⁵⁴ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 530.

¹⁵⁵ Lei 4380/64 – Lei que institui correção monetária nos contratos imobiliários e dá outras providências.

¹⁵⁶ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 666.

¹⁵⁷ Apud RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 404.

Atualmente, como observado no capítulo da posse, para evitar o enriquecimento sem causa, o comprador com contrato rescindido tem direito, conforme Rizzardo, “à indenização por benfeitorias, com direito de retenção, pois há de ser presumida a sua boa fé”.¹⁵⁸

Então, conforme Silvio Venosa, “a diferença entre o antigo contrato de compromisso de compra e venda e o ainda pelo Dec-Lei 58/37 e estendido aos demais compromissos com cláusula de irretratabilidade, é que neste último há possibilidade de obrigação de fazer, adjudicação compulsória, ou seja, de obrigar o vendedor a passar a escritura”¹⁵⁹

Como já observamos, há sempre o direito de se interpor a obrigação de fazer, cuja sentença poderá substituir a vontade do promitente vendedor.

O compromisso de compra e venda, em resumo, nos dizeres de Maria Helena Diniz, compreendem os seguintes requisitos:

A irretratabilidade do contrato, pela ausência da cláusula de arrependimento.¹⁶⁰ Isso não quer dizer, que as partes não possam contratar cláusula de rescisão contratual em caso de descumprimentos obrigacionais. Nos dizeres de Caio Mario da Silva Pereira: “se no compromisso de compra e venda foi colocada uma condição resolutiva com sanção para a inexecução das cláusulas contratuais por parte do compromissário comprador, não perderá o contrato o caráter de direito real”.¹⁶¹

Recai sobre bem imóvel loteado ou não loteado, rural ou urbano, edificado ou não, desde que não seja inalienável. Com relação aos imóveis loteados e não loteados, o Código Civil, Dec-lei 745/69 e Lei 6014/73 não fazem distinção; já o Dec-lei 58/37 distingue dizendo que deve constar da escritura.¹⁶²

Preço deve ser pago a vista ou prestações periódicas. Somente depois de quitado o preço terá direito a escritura definitiva ou adjudicação compulsória.¹⁶³

Capacidade das partes.¹⁶⁴ As partes devem ter capacidade e estar legitimadas em caso de demanda judicial ou estarem devidamente representadas.

¹⁵⁸ Apud VENOSA, Silvio de Salvo, Compromisso de Compra e Venda com Eficácia Real. Direito do Promitente Comprador. Disponível em <http://www.professorsimao.com.br/artigos_convidados_venosa.htm> Acesso em 18 de setembro de 2017. Pg. 541.

¹⁵⁹ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 531.

¹⁶⁰ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 669.

¹⁶¹ Apud DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 669.

¹⁶² DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 669.

¹⁶³ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 670.

¹⁶⁴ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 670.

Assento no Cartório de Registro de Imóveis.¹⁶⁵ Como já explanado, antes do registro o que existe são direitos pessoais entre as partes contratantes.

O compromisso de compra e venda extingue-se com a escritura definitiva de compra e venda ou pelos outros meios de rescisão de contratos em geral, como inadimplemento das obrigações.

Com relação à escritura definitiva de compra e venda, Silvio Venosa critica a posição atual referente a necessidade de se fazer escritura de compra e venda, uma vez que pode ser efetuado o contrato por Instrumento Público ou Particular e porque desestimula o registro, em virtude da burocracia e dos altos custos econômicos.

Assevera o mesmo autor, que o artigo 26, § 6º da Lei 6766/79 inovou:

Para alguns loteamentos populares os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para registro do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.¹⁶⁶

A lei 9.514/47 também deixou de lado a escritura “dos compromissos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária”.¹⁶⁷

Ainda Venosa, declara que a burocracia cartorial vai em desencontro à equidade e interesse social do contrato, sua finalidade social, classificando-a como “irritante no atual estágio da história do direito imobiliário do País”.¹⁶⁸

Também Narciso Orlandi Neto assumiu o mesmo entendimento no sentido de que:

Teria avançado bastante o legislador se essa espécie de contrato preliminar tivesse merecido a atenção devida, até mesmo por causa de sua frequência cada vez maior nos negócios imobiliários. Estimularia o registro, por causa do direito real oponível erga omnes, e livraria o Poder Judiciário de carga considerável.¹⁶⁹

Melhor seria, para desestimular a informalidade, que os cartórios de registro de imóveis prescindissem de nova escritura, para a confecção da definitiva, bastando para, tanto, a prova de quitação irrefutável do preço.

¹⁶⁵ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 671.

¹⁶⁶ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 531.

¹⁶⁷ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 531.

¹⁶⁸ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 534.

¹⁶⁹ Orlandi Neto, 2004, pg. 136.

2.2 Compromisso de Compra e Venda Registrado

Como já observado, o compromisso de compra e venda tem natureza obrigacional, ou seja, enseja obrigações entre as partes, que devem cumprir com o contratado, especialmente firmar e registrar o contrato de compra e venda após a quitação do preço, entretanto o já aludido artigo 225, VII do Código Civil veio a atribuir caráter real a este contrato desde que devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sendo certo que a natureza obrigacional não descaracteriza a natureza real e vice versa.

O Código Civil deu natureza real ao compromisso de compra e venda também no seu artigo 1.417¹⁷⁰, desde que registrado e o artigo 1.418¹⁷¹ do mesmo diploma legal dá o direito ao titular do direito real à adjudicação compulsória.

Quantos aos efeitos jurídicos do contrato, Diez e Gullon apontam que “desde o primeiro ponto de vista do contrato, aparece como um ato jurídico, isto é, como uma ação dos interessados para que o ordenamento jurídico atribua determinados efeitos jurídicos”.¹⁷²

Maria Helena Diniz discorre sobre os efeitos jurídicos existentes após o registro do compromisso de compra e venda, assim elencando¹⁷³:

- oponibilidade erga omnes;
- Transmissibilidade aos herdeiros (por morte de uma das partes);
- Direito de sequela;
- Imissão na Posse;
- Cessibilidade da Promessa;
- Purgação da Mora;
- Adjudicação Compulsória;
- Não há resolução por sentença declaratória de falência de qualquer das partes.

A oponibilidade erga omnes, é própria do direito real e segundo a autora:

¹⁷⁰ Art. 1.417 CC – Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

¹⁷¹ Art. 1.418 CC – O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento particular, e, se houver recusa, requerer ao juiz, a adjudicação do imóvel.

¹⁷² DIEZ-PICAZO, Luis e GULLON, Antonio, Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Madri, Tecnos, 1976, pg. 30. “Desde el primer punto de vista, el contrato se nos aparece com um acto jurídico, esto es, como una acción de los interesados a la que o ordenamento atribuye unos determinados efectos jurídicos”

¹⁷³ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pgs. 673/675.

É oponível a terceiros, perdendo o proprietário o poder de dispor do bem compromissado, pois sobre ele se liga, imediatamente o direito do promissário comprador de torná-lo seu, uma vez pago, integralmente, o preço avençado.¹⁷⁴

Ainda, de acordo com Silvio Rodrigues:

Ser oponível a terceiros significa que, uma vez inscrita a promessa de venda, perde o proprietário o poder de dispor da coisa prometida, pois sobre ela se prende o direito do promissário comprador de torná-la sua, uma vez pago o preço.¹⁷⁵

A transmissibilidade referida ocorre pelo falecimento de uma das partes¹⁷⁶ e o já estudado direito de seqüela é o direito daquele que dispõe o direito real de ir atrás do bem, inclusive se estiver em poder de terceiros.

O efeito jurídico da imissão na posse é o direito de usar e gozar do imóvel.¹⁷⁷

Com relação à cessibilidade da promessa, as partes podem ceder seus direitos a terceiros sem a anuência da outra parte, ocasião em que cedente e cessionário ficarão solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações do contrato original. “Entretanto, se houver a anuência do promitente vendedor, não há tal solidariedade passiva”.¹⁷⁸ Se a cessão for registrada também se tratará de direito real.

A purgação da mora ocorre quando o promissário vendedor é notificado pelo promitente vendedor a pagar prestações atrasadas e solve seu débito.

Com relação à adjudicação compulsória, própria dos compromissos registrados, refere-se ao o direito que tem o comprador de ter suprida a vontade do vendedor em outorgar a escritura definitiva, por uma sentença judicial. “A sentença transitada em julgado valerá como título para registro”.¹⁷⁹

O último efeito a que se refere Maria Helena Diniz é o da impossibilidade de rescisão contratual por falência do promissário comprador ou promitente vendedor.

Já Rizzardo, considera como efeitos do registro do compromisso e do nascimento do direito real:¹⁸⁰

¹⁷⁴ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 214. Pg. 673.

¹⁷⁵ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 308.

¹⁷⁶ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 673.

¹⁷⁷ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 674.

¹⁷⁸ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 674.

¹⁷⁹ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 675.

¹⁸⁰ RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pgs. 388/392.

- Preferência para aquisição do Imóvel pelo Compromissário Comprador, não valendo as compras e vendas posteriores ao registro;¹⁸¹ O autor relembra as lições de Washington Monteiro, quando se refere que “o proprietário não pode vender nem onerar o imóvel, ele perde a faculdade de dispor do aludido bem, enquanto vigorar o contrato”¹⁸².

- Efeitos semelhantes aos observados no rol dos direitos assegurados ao proprietário e o direito à adjudicação compulsória;¹⁸³

- De acordo com Arnaldo Rizzardo, “com o registro, o imóvel não pode ser penhorado por dívidas do loteador, nem sequestrado, em face da oponibilidade erga omnes, nem vendido novamente pelo loteador”.¹⁸⁴

- Tem direito a Ação Reivindicatória:

O STJ, em excelente fundamentação, em outra ocasião, ementou no mesmo sentido, o cabimento da ação reivindicatória. A promessa de compra e venda irrevogável e irrevogável transfere ao promissário comprador os direitos inerentes ao exercício do domínio e confere-lhe o direito de buscar o bem que se encontra injustamente em poder de terceiro. Serve, por isso, como título apto para embasar a ação reivindicatória. REsp 55941, 3ª T 17.02.88, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito.¹⁸⁵

Assim, o registro do compromisso de compra e venda dá maior segurança jurídica e faz com que os direitos de promissário comprador valha contra terceiros, não podendo o imóvel ser vendido e registrado novamente, se já houver a transcrição do compromisso original. Além disso, como nos ensina Loureiro, se o contrato tratar de imóvel com valor superior a 30 vezes o salário mínimo do País, a escritura pública é obrigatória, assim como o registro.

Qualquer que seja o contrato translativo de direito reais, a escritura pública é de rigor quando o valor for superior a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país. Assim, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei especial, não terá valor o contrato particular quando o valor do imóvel for superior ao limite legal, inclusive em se tratando de compromisso de compra e venda.¹⁸⁶

Necessário reafirmar, que há necessidade da inexistência de cláusula de arrendimento para que o direito real exista e aí somente pode haver rescisão do contrato pela vontade de ambas as partes ou por inadimplemento contratual, por exemplo, caso em que as parcelas pagas serão devolvidas, podendo haver indenização.

¹⁸¹ RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 388.

¹⁸² Apud RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 388.

¹⁸³ RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 388.

¹⁸⁴ RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 390.

¹⁸⁵ RIZZARDO, Arnaldo, Contratos, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg. 392.

¹⁸⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004I, 2004, pg. 157.

No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento resolve-se somente com a devolução do sinal, excluindo-se outra indenização, como trata a Súmula 412 do STF¹⁸⁷.

Em outros tempos, o compromissário que devia e não tinha seu compromisso registrado, não era interpelado para pagamento, com a oportunidade de purgar sua mora, no entanto, com o passar do tempo, a Súmula 76 do STJ¹⁸⁸ estendeu esse direito ao contrato não registrado.

Humberto Theodoro Junior considera que o compromisso emana direito real se irretratável e registrado:

A posição do direito civil brasileiro é inquestionavelmente de outorga de natureza de direito real ao compromisso de compra e venda irretratável dos imóveis loteados ou não, que se constitui (direito real de aquisição) pela inscrição do compromisso no Registro Imobiliário (artigo 22 do Dec-Lei 58/1937 e 25 da Lei 6766/79),¹⁸⁹ que assegura ao compromissário comprador a aquisição de seu título dominial, em face de qualquer terceiro (af a eficácia *erga omnes*).¹⁹⁰

Com relação à adjudicação compulsória, como já observado alhures, para os que entendem que somente o compromisso registrado dá direito a ela, podem se valer os compromissários que não registraram seu compromisso, da obrigação de fazer, justamente pelo vínculo obrigacional existente entre as partes.

No entanto, a posição é ultrapassada haja vista a edição da Súmula 239 do STJ, que determina que “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Maria Helena Diniz resume da seguinte forma:

“os compromissários compradores têm, hodiernamente, direito real sobre o imóvel comprado, direito à adjudicação compulsória desde que adimplentes e desde que tenham os seus contratos registrados no Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei, e, ainda, devem ser constituídos em mora para que – se não a purgarem –

¹⁸⁷ Súmula 412 STF – No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo.

¹⁸⁸ Súmula 76 STJ – A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpeção para constituir em mora o devedor.

¹⁸⁹ Art. 22 Dec-Lei 58/37 – Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil

Art. 25 Lei 6766/79 - São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

¹⁹⁰ Apud AZEVEDO, Álvaro Villaça, Direito das Coisas, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 142.

tenham rescindidos seus contratos (RT 524;212, CC arts. 1225, VIII, 1417 e 1418).¹⁹¹

Inegável, portanto, a importância do registro do compromisso de compra e venda para efeito de publicidade da transação, aquisição e garantia de direitos.

2.3 Boa Fé Objetiva

O contrato segundo José de Mello Junqueira, “é espécie de negócio jurídico, de natureza bi ou plurilateral, acordo de vontades, que tem por objetivo, adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos”,¹⁹² e no caso de contratos imobiliários, os direitos serão relativos a um imóvel.

O compromisso de compra e venda então, é um contrato imobiliário e como tal deve seguir o disposto no artigo 422 do Código Civil¹⁹³ que determina a aplicação do Princípio da Boa Fé Objetiva aos contratos.

Também o artigo 113 do Código Civil¹⁹⁴ refere-se à aplicação deste princípio aos negócios jurídicos em geral.

A Boa fé objetiva deve estar presente em todas as fases do contrato, pré-contratual, contratual e pós-contratual.

Já tratamos da boa-fé subjetiva, muito presente no Direito das Coisas, cuja expressão “denota estado de consciência pessoal, individual, estado de espírito, conhecimento de uma situação”.¹⁹⁵

A boa fé subjetiva existe por erro escusável, ignorância. Segundo Judith Martins Costa:

Diz-se subjetiva, justamente porque, para sua aplicação, deve o estipulante considerar a intenção do sujeito da relação jurídica, o seu estado psicológico, íntima convicção. (...) A boa fé subjetiva denota, portanto, primariamente a ideia de ignorância, descrença errônea, ainda que escusável, acerca de uma situação regular, crença (e ignorância escusável) que repousam seja no próprio estado (subjetivo) de ignorância (a hipótese de casamente putativo, de aquisição de propriedade alheia

¹⁹¹ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 667.

¹⁹² JUNQUEIRA, José de Melo, O Novo Código Civil e o Registro Imobiliário – Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil, Coordenado por Ulysses da Silva, Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, pg. 51.

¹⁹³ Art. 422 CC – Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa fé.

¹⁹⁴ Art. 113 CC – Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa fé e os usos do lugar de sua celebração.

¹⁹⁵ JUNQUEIRA, José de Melo, O Novo Código Civil e o Registro Imobiliário – Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil, Coordenado por Ulysses da Silva, Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, pg. 59.

mediante usucapião), seja numa errônea aparência de certo ato (mandato aparente, herdeiro aparente, etc..).¹⁹⁶

A boa fé subjetiva diferencia-se da boa fé objetiva. Esta é considerada cláusula geral, uma técnica legislativa,¹⁹⁷ para que não haja necessidade de ser inserida em todos os contratos, de modo que todos devem imprimir o dever de lealdade em suas negociações, restando a boa fé implícita em todos os contratos, inclusive no compromisso de compra e venda de imóveis.

O padrão do homem médio de probidade, honestidade, lealdade deve ser observado, é um padrão de conduta, tendo sido utilizado o parâmetro objetivo,¹⁹⁸ de modo que os contratantes não podem lesar seus pares com a intenção de obter vantagem exagerada.

Claudia Lima Marques define a boa fé objetiva como a “atuação refletindo, pensamento no outro, no parceiro contratual, respeitando-o, respeitando seus interesses legítimos, suas expectativas razoáveis, seus direitos”.¹⁹⁹

De acordo com Jose de Mello Junqueira, a boa fé objetiva pode ser utilizada também para preencher lacunas contratuais criando também deveres anexos, como de proteção, cooperação, entre outros.²⁰⁰

Importante salientar que a boa fé é sempre presumida, devendo quem alegar a má fé comprovar tal argumento.

É a boa fé objetiva que deve ser apreciada na aplicação da Súmula 84 do STJ, a questão da probidade das partes, alienante e adquirente, que pretendiam fazer valer a transação imobiliária, sem intuito de lesionar terceiros.

No entanto, acreditamos que a boa fé subjetiva também deve estar presente, no sentido do promissário comprador não ter conhecimento de nenhum impeditivo para o negócio, inclusive dívidas anteriores do promitente vendedor.

A Súmula 84 do STJ refere-se a compromisso não registrado, no entanto, alguma prova deve haver deste negócio realizado, uma vez que a total falta de provas do momento da

¹⁹⁶ Apud JUNQUEIRA, José de Melo, O Novo Código Civil e o Registro Imobiliário – Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil, Coordenado por Ulysses da Silva, Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, pg. 59.

¹⁹⁷ JUNQUEIRA, José de Melo, O Novo Código Civil e o Registro Imobiliário – Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil, Coordenado por Ulysses da Silva, Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, pg. 53.

¹⁹⁸ JUNQUEIRA, José de Melo, O Novo Código Civil e o Registro Imobiliário – Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil, Coordenado por Ulysses da Silva, Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, pg. 61.

¹⁹⁹ Apud JUNQUEIRA, José de Melo, O Novo Código Civil e o Registro Imobiliário – Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil, Coordenado por Ulysses da Silva, Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, pg. 60.

²⁰⁰ JUNQUEIRA, José de Melo, O Novo Código Civil e o Registro Imobiliário – Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil, Coordenado por Ulysses da Silva, Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, pg. 60.

realização do negócio, a sua clandestinidade, pode ensejar o entendimento de que houve má fé das partes, conforme aduz José Eduardo Battaus:

Embora a ausência de registro do contrato no Registro de Imóveis não denote por si só má fé dos contraentes, tanto que ao compromissário comprador não se nega o direito aos embargos de terceiro (Súmula 84 do STJ), por certo que nos dias de hoje um negócio jurídico sério não pode permanecer em total clandestinidade.²⁰¹

Assim, tendo em vista a boa fé objetiva, deve ser dado o mínimo de publicidade ao compromisso e apesar da Súmula em questão ir em desconcontro a esse entendimento, no tocante à possibilidade de defesa do compromissário comprador com contrato não registrado, diferente nos parece quanto a procedência do pedido dos Embargos de Terceiro como remédio processual para defesa da posse, quando evidenciada a má fé por falta de elementos que demonstrem a verdadeira intenção do negócio, levando-se sempre em consideração a presunção da boa fé e o ônus da prova de quem alega o contrário.

O Princípio da Boa Fé deve ser aplicado aos contratos e a jurisprudência já se rendeu à este princípio, de modo que a sua interpretação não pode favorecer aos que se beneficiariam com a obscuridade.²⁰²

2.4 Registro de Imóveis e Princípios Registrais

Conforme já abordado, para que haja a transferência do domínio de um imóvel há necessidade do registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis do local do imóvel, tornando-se o adquirente, titular de direito real, uma vez que antes do registro só existe direito pessoal entre o adquirente e o alienante.

De acordo com os ensinamentos de Álvaro Melo Filho:

O registro é considerado como o lançamento efetuado sob a matrícula do imóvel, dos atos geradores da transmissão do domínio, de atos que se impõe um ônus ou estabelecem direitos reais e de atos que não digam diretamente respeito a determinado imóvel, ou que a este se refiram indiretamente e com o objetivo de dar-lhes publicidade e garantir o direito registrado.²⁰³

²⁰¹ BATTAUS, José Eduardo, A Força Probante do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel sem Registro. 2013, pg. 4.

²⁰² DIEZ-PICAZO, Luis e GULLON, Antonio, Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Madri, Tecnos, 1976, pg. 64.

²⁰³ Apud Leite, 1987, pg. 529.

Ainda, segundo Loureiro “a matrícula foi introduzida pela Lei 6.015/73 e designa a primeira inscrição feita no fôlio real que é a da propriedade do imóvel e que servirá de base aos registros e averbações”.²⁰⁴

Anteriormente a Lei 6.015/73²⁰⁵, o sistema utilizado para o registro era o Pessoal, os imóveis eram descritos todos juntos sem individualidade, era o sistema da Transcrição. A partir da Lei de Registros Públicos, o sistema por nós utilizado é o Fôlio Real, em que cada imóvel deve ser transcrito em uma folha separada, aberta uma matrícula, que terá um número próprio para cada imóvel, abrindo-se registros para casos de alienações e aquisições. No tocante as alterações que não digam respeito à transferência de titularidade, far-se-ão averbações, como introdução de regime de casamento, penhoras, etc...

Tudo que disser respeito ao imóvel, deverá constar do registro, terá por assim dizer, a “vida” dele registrada na matrícula, como ensina Silvio Rodrigues “todas as alterações no regime imobiliário devem constar do registro respectivo”.²⁰⁶

Esse sistema facilita a pesquisa do cidadão comum que pretende efetuar algum negócio jurídico e precisa tomar conhecimento de eventual ônus que possa pesar sobre o imóvel que pretende a aquisição.

O artigo 167, I da Lei de Registros Públicos²⁰⁷ elenca os casos que poderão constar do registro e seu inciso II²⁰⁸ os casos de averbação, no entanto, este último é entendido como rol enunciativo, haja vista que o Conselho Superior da Magistratura já entendeu que poderiam ser averbadas caução de direitos relativos a promessa registrada de compra e venda de imóveis:

Se se conceder o cabimento da averbação de caução de direitos aquisitivos, é de se conceder, *a fortiori*, aqui, onde o cerne da garantia à provisoriedade da execução é o próprio direito de domínio, judicialmente caucionado.²⁰⁹

Loureiro afirma que:

O registro é o assento principal e refere-se às aquisições e alienações de imóveis, ao passo que a averbação cobre os demais atos e fatos que, de qualquer modo, alteram os principais. (...). O registro cria ou declara o direito real, enquanto a averbação altera seu conteúdo ou determina o cancelamento, a extinção desse direito.²¹⁰

²⁰⁴ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 251.

²⁰⁵ Lei de Registros Públicos

²⁰⁶ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987.

²⁰⁷ Art. 167, I LRP – No Registro de Imóveis além da matrícula, serão feitos. I- Registro.

²⁰⁸ Art. 167, II LRP – No Registro de Imóveis além da matrícula serão feitos. II – Averbação.

²⁰⁹ Leite, 1987, pg. 531.

²¹⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 251.

Alguns imóveis muito antigos, que foram adquiridos antes de 01 de janeiro de 1.976 (Artigo 298 da Lei 6015/73),²¹¹ data que passou a vigorar a Lei de Registros Públicos, e que não tiveram modificações, ainda não possuem matrículas abertas, o que causa insegurança jurídica nas relações negociais. Caso haja alguma alteração para ser averbada, não há necessidade de se abrir uma matrícula, por inexigibilidade da Lei, a não ser que seja caso de registro, devendo aí sim, ser aberta uma matrícula para este imóvel.

Ao contrário do sistema Pessoal da Transcrição, o Sistema do Fólio Real é de Inscrição do Título, onde somente serão colocados no registro os dados principais do título, metragem, confrontações, qualificação das partes, etc.. No entanto, em alguns casos há obrigatoriedade de se transcrever na íntegra o documento, como nos casos de loteamentos e incorporações em condomínio de propriedade horizontal.²¹² Também no caso do Registro Torrens, para imóveis rurais, onde visa conferir “presunção absoluta da propriedade”.²¹³

Apesar da individualização do imóvel em seu registro, quando se vai efetuar uma transação imobiliária, é muito difícil que se consiga abarcar com certidões, todas as possíveis hipóteses de problemas que possam advir e é por isso o adquirente que tira as certidões tanto do local do imóvel como do domicílio do vendedor, tem presunção de boa fé, pois seria impossível e extremamente onerosa a obtenção de certidões em todos os Estados (sistema de pesquisa não é unificado).

Quanto às certidões, devem ser solicitadas as relativas ao imóvel, ao vendedor e cônjuge, se houver, e à pessoa jurídica do vendedor, se ele for empresário, a fim de ser constatada a regularidade do imóvel a ser adquirido, se há dívidas que comprometem o patrimônio do vendedor, entre outras.

De acordo com Scavone Junior “a matrícula mostrará o estado civil do vendedor, se o imóvel já foi prometido a outra pessoa, se está hipotecado, penhorado, gravado com usufruto, caucionado como garantia locatícia...”.²¹⁴

Cumprе lembrar que com relação a débitos tributários já existentes e constantes das certidões, se houver aquisição do imóvel, pelo fato deles terem natureza *propter rem*, próprio da coisa, o adquirente continuará responsável pelos pagamentos destes, assim como pelos débitos condominiais, se existirem, uma vez que a dívida refere-se ao próprio bem em questão. Dessa forma, não é prudente dispensar a apresentação das certidões na hora da

²¹¹ Art. 298 da Lei 6015/73 – Esta lei entrará em vigor no dia 1º de janeiro 1.976.

²¹² LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 254.

²¹³ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 192.

²¹⁴ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 644/645.

escritura, como permite a Lei 7433/85, em seu artigo 1º, § 2º, V²¹⁵, que trata dos requisitos para lavratura da escritura pública, pois ficará o adquirente, responsável pelo pagamento da dívida.²¹⁶

De acordo com o artigo 391 do Código Civil²¹⁷, todos os bens do devedor respondem pelo débito, daí a necessidade das certidões e a presunção de boa fé do adquirente.

Sacavone adverte que o princípio protege o adquirente de boa fé, pois é difícil prever todas as complicações que possam resultar do negócio, saber se o vendedor é devedor e se ficará insolvente ou não.²¹⁸

Daí afirma Loureiro a respeito da importância do sistema de registro de imóveis “que garante a autenticidade e a validade dos atos jurídicos envolvendo bens imóveis e possibilitando celeridade e segurança nas transcrições imobiliárias e na concessão de créditos que tem por garantia a coisa imóvel”.²¹⁹

Como alicerce ao direito registral, temos os Princípios que fundamentam todo o sistema de registros com o intuito de “fornecer segurança jurídica e publicidade aos negócios jurídicos que envolvem direitos reais sobre imóveis”.²²⁰

Os principais Princípios²²¹ adotados pela doutrina são:

Princípio da Continuidade;

Princípio da Inscrição;

Princípio da Fé Pública;

Princípio da Legalidade;

Princípio da Especialidade;

Princípio da Publicidade;

Princípio da Concentração;

O Princípio da Continuidade refere-se a continuidade dos registros, ou seja só pode vender o imóvel quem estiver inscrito como dono no registro, não podendo ser alterada essa

²¹⁵ Art. 1º, § 2º, V, Lei 7433/85 - As certidões referidas na letra “a” do inciso III, deste artigo, somente serão exigidas para a lavratura das escrituras públicas que implique a transferência de domínio e sua apresentação poderá ser dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes.

²¹⁶ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 658.

²¹⁷ Art. 391 CC – Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor.

²¹⁸ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 663.

²¹⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 250.

²²⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 256.

²²¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 257

ordem. Ainda, o título deve conter a mesma qualificação do proprietário e do imóvel que constar do registro, dispondo a respeito o artigo 195 da Lei de Registros Públicos.²²²

A respeito deste Princípio, já decidiu o Conselho Superior da Magistratura do TJSP:

Há violação no Princípio da Continuidade quando houver necessidade de atualização de dados de identidade dos proprietários do imóvel (JTJ 208/345) e quando o imóvel objeto do registro não estiver registrado em nome do alienante (JTJ 214/19) e quando inexistir prenotação do nome do cônjuge do proprietário casado (Apelação Cível nº 38821-0).²²³

De acordo com Afrânio Carvalho “as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente”.²²⁴ Por isso alguns o chamam de Princípio de Trato Sucessivo.

Pelo Princípio da Inscrição, a transferência do domínio somente ocorre com a inscrição, que pode ser constitutiva de um direito novo ou declaratória, como no caso do Usucapião e do Direito de *Saisine*, em que o herdeiro já é considerado titular dos direitos sobre o imóvel a partir do falecimento do *de cujus*.²²⁵

Temos também o Princípio da Fé Pública, em que se presumem legítimos os registros até que se prove em contrário, pelo fato “das partes pactuarem o negócio perante o tabelião”,²²⁶ tratando-se, portanto, de presunção relativa, pelo que Loureiro entende se tratar de Princípio da Presunção da Fé Pública. “O vendedor proprietário pode reivindicar o imóvel de terceiro de boa fé.”²²⁷

De acordo com Afrânio Carvalho, “a regra é o título de direito subjetivo ou a segurança jurídica e a exceção é a tutela de terceiro de boa fé ou a segurança do comércio”.²²⁸

Se houver erro na matrícula, pode ser retificada; se o erro for de fato, o próprio oficial pode determinar a retificação e se o erro for de direito somente por decisão judicial.

²²² At 195 LRP – Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

²²³ LOUREIRO, Luiz Guilherme, *Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral*, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 257.

²²⁴ Apud MELO, Álvaro, Filho, *Princípios de Direito Registral Imobiliário*. Disponível em <<http://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>> Acesso em 28 de setembro de 2017.

²²⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme, *Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral*, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 259.

²²⁶ MELO, Álvaro, Filho, *Princípios de Direito Registral Imobiliário*. Disponível em <<http://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>> Acesso em 28 de setembro de 2017.

²²⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme, *Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral*, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 262.

²²⁸ Apud LOUREIRO, Luiz Guilherme, *Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral*, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 261.

O Princípio da Legalidade, segundo Álvaro Melo Filho “impede o ingresso no Cartório de Registro de Imóveis de títulos inválidos ou imperfeitos, contribuindo, desse modo, para a concordância do mundo real com o mundo registral”.²²⁹

A validade da inscrição, segundo Loureiro, “depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante”.²³⁰

Com relação ao Princípio da Especialidade, também de muita importância, diz respeito a individualização do imóvel e também “quanto a dívida que seja garantida por direito real (hipoteca, penhor, anticrese)”.²³¹

A especialização, portanto, segundo o mesmo autor “significa a descrição do imóvel como um corpo certo, que o torna inconfundível e distinto de qualquer outro”.²³²

De acordo com Melo Filho, “não havendo possibilidade de confundir-se um imóvel com outro, está atendido o Princípio da Especialidade”.²³³

O Princípio da Publicidade é um dos mais importantes princípios do direito registral, é um dos motivos da existência dos registros, para que o público em geral possa pesquisar na matrícula de um imóvel, quem é o verdadeiro dono, se pesa qualquer ônus sobre este, se já foi prometido anteriormente, a fim de averiguar todas as inscrições e averbações já efetuadas, dando transparência aos negócios imobiliários.

José Ascensão defende que “o registro predial destina-se essencialmente a dar publicidade às situações jurídicas dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”.²³⁴

O próprio artigo 1º da Lei 8.935/94²³⁵, que dispõe sobre serviços notariais e de registro já se refere ao Princípio da Publicidade.

Álvaro Melo Filho esclarece que os registros são “um meio legal de publicidade, em garantia dos direitos com relação aos seus titulares e á validade de seus efeitos, relativamente a terceiros”.²³⁶

²²⁹ MELO, Álvaro, Filho, Princípios de Direito Registral Imobiliário. Disponível em <<http://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>> Acesso em 28 de setembro de 2.017.

²³⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 265.

²³¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 264.

²³² LOUREIRO, Luiz Guilherme, Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004, pg. 265.

²³³ MELO, Álvaro, Filho, Princípios de Direito Registral Imobiliário. Disponível em <<http://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>> Acesso em 28 de setembro de 2.017.

²³⁴ Ascensão, Título II, 1993.

²³⁵ Art. 1º Lei 8935/94 - Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Ainda este autor, acredita ser importante mais um Princípio, o da Prioridade, em que dá prioridade ao título que foi protocolado primeiramente.

O artigo 1.493 do Código Civil²³⁷ dessa maneira dispõe, dando ordem às inscrições imobiliárias, excetuando-se a esse Princípio o disposto no artigo 1.495 do mesmo estatuto²³⁸, que dispõe sobre as hipotecas.

De acordo com Álvaro Melo Filho, “a propriedade, no Direito Registral Imobiliário, é garantida pela ordem cronológica na apresentação dos títulos”.²³⁹

Maria Helena Diniz aduz que “é o número de ordem do título no livro do protocolo que vem determinar a prioridade do título e a preferência do direito real”.²⁴⁰

Continua a autora: “o registro encontra disciplina no princípio *tempus regit actum*; é sujeito à lei vigente ao tempo da apresentação do título, pouco importando a data do contrato (TJSP, JB, 25:172)”.²⁴¹

Por último, temos um Princípio muito em voga ultimamente e que se relaciona diretamente com o trabalho ora trazido à discussão, que é o Princípio da Concentração, segundo o qual todos os atos e fatos havidos e relacionados ao imóvel devem estar inscritos em sua matrícula, para maior publicidade e segurança jurídica.

Dente os autores que se referem à este Princípio temos João Pedro Lamana Paiva, Marcelo Augusto Santana, Mario Pazutti Mezzari, Luciano Lopes Passareli, Tatiana Passos, Francisco José Rezende dos Santos e Anelise Grehs Stifelman, entre outros.²⁴²

Este Princípio será analisado no próximo Capítulo juntamente com as inovações trazidas pela Lei 13.097/15 à Lei de Registros Públicos, que estabelece a impossibilidade de serem opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis.

²³⁶ MELO, Álvaro, Filho, Princípios de Direito Registral Imobiliário. Disponível em <<http://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>> Acesso em 28 de setembro de 2.017.

²³⁷ Art. 1.493 CC – Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela sua numeração sucessiva de protocolo.

²³⁸ Art. 1.495 CC - Quando se apresentar ao oficial do registro título de hipoteca que mencione a constituição de anterior, não registrada, sobrestará ele na inscrição da nova, depois de a prenotar, até 30 (trinta) dias, aguardando que o interessado inscreva a precedente, esgotado o prazo, sem que se requeira a inscrição desta, a hipoteca ulterior será registrada e obterá preferência.

²³⁹ MELO, Álvaro, Filho, Princípios de Direito Registral Imobiliário. Disponível em <<http://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>> Acesso em 28 de setembro de 2.017.

²⁴⁰ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 157.

²⁴¹ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014, 2014, pg. 157.

²⁴² PAIVA, João Pedro Lamana, Princípio da Concentração, à Luz da Lei 13.097/2015. Disponível em <<http://www.lamanapaiva.com.br>>. Acesso em 13 de setembro de 2017

CAPÍTULO 3 - DA DEFESA DA POSSE EM COMPROMISSO NÃO REGISTRADO E O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

Neste capítulo será demonstrada a importância dos Precedentes do Superior Tribunal de Justiça que balizaram a alteração jurisprudencial que possibilitou se impetrar embargos de terceiro para defender a posse em caso de compromisso não registrado no cartório de registro de imóveis, conhecendo as fundamentações dos Ministros do Superior Tribunal de Justiça.

Será apresentado o Instrumento que viabiliza a defesa no caso de constrição por decisão judicial, com suas peculiaridades, bem como as alterações apresentadas pela Lei 13.097/15²⁴³ que trata do Registro na Matrícula dos Imóveis, alterando ou simplesmente ratificando a Lei de Registros Públicos em contraposição à Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, permeando sobre a insegurança jurídica que a citada Súmula pode ocasionar.

3.1 Precedentes da Súmula 84 do STJ

Antes da vigência da Súmula 84²⁴⁴ do Superior Tribunal de Justiça vigorava o Enunciado 621²⁴⁵ do Supremo Tribunal Federal, publicado em 29/10/84, que inadmitia a interposição de Embargos de Terceiro para defesa do possuidor que não havia inscrito seu compromisso no Cartório de Registro de Imóveis.

De acordo com Alice Saldanha Villar, “o referido verbete, criado em 1.984, não permitia a interposição dos embargos de terceiro para efeito de obstar a penhora da coisa, se o compromisso de compra e venda não estivesse devidamente registrado”.²⁴⁶

Em meados da década de 80 o crescimento populacional fez com que as famílias saíssem das metrópoles explorando a área rural e/ou arredores das cidades grandes e com isso houve inúmeros negócios imobiliários entre pessoas muitas vezes humildes, que não tinham recursos e conhecimento de que os terrenos adquiridos/construídos deveriam ser transcritos no registro imobiliário, firmando contratos “de boca” ou muitas vezes escrito a mão, sem a presença de advogados ou tabeliões para assessoria necessária.

²⁴³ Lei 13.097/15 – Conversão da Medida Provisória 656/14 – Dentre outras coisas trata no artigo 54 do Registro na Matrícula dos Imóveis.

²⁴⁴ Súmula 84 STJ – É admissível a oposição de Embargos de Terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovida do registro.

²⁴⁵ Súmula 621 do STF – Não enseja Embargos de Terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis.

²⁴⁶ VILLAR, Alice Saldanha, Direito Sumular STJ, 2ª ed., Leme – SP, JHMizuno, 2017,pg. 267.

Esse indivíduo, que havia adquirido seu lote na informalidade, em eventual Execução contra o alienante, tinha seu imóvel penhorado por oficial de justiça, uma vez que era o imóvel mais facilmente encontrado e o Judiciário ficava com as mãos atadas para resolver a questão, em virtude da aludida Súmula 621 do STF.

Alguns doutrinadores se mostravam contrários à Súmula 621 do STF, dentre eles Alice Villar assim se manifestou:

O recomendável seria que os Embargos de Terceiro, em tais casos, não fossem liminarmente recusados, mas sim devidamente processados, incumbindo às instâncias locais conhecer e apreciar as alegações e provas deduzidas em juízo.²⁴⁷

O tempo foi passando e a percepção dessa nova realidade social resultou no aparecimento de julgados contrários à Súmula, na Sessão de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça, especialmente nas Terceira e Quarta Turmas, primeiramente no que dizia respeito ao conhecimento dos Embargos de Terceiro impetrados e posteriormente também com relação ao seu provimento, culminando na revogação da Súmula 621 do STF e publicação da Súmula 84 do STJ em 02/07/93.

O Superior Tribunal de Justiça, ao editar a Súmula 84, teve como Precedentes os julgamentos de alguns Recursos Especiais, que nem sempre foram unânimes, com votos favoráveis à Súmula 621 do STF, que serão objeto de análise a seguir.

No Recurso Especial 188 - PR²⁴⁸ estabeleceu-se que havia dispositivo expresso no Código de Processo Civil de 73, em seu artigo 1.046, § 1º²⁴⁹, autorizando os Embargos de Terceiro, no entanto o Min. Sálvio de Figueiredo com uma vasta argumentação, seguido pelo Ministro Barros Monteiro votou favoravelmente à doutrina até então majoritária, que prestigiava a Súmula 621 do STF, sustentando sobre a oponibilidade *erga omnes* somente em caso de compromisso registrado e sobre a existência de mero direito pessoal em caso de falta de registro, dissertando sobre a confiabilidade do registro público e o direito do terceiro de boa fé que tinha no patrimônio do promitente vendedor a garantia de ter satisfeito seu crédito.

Continua o mesmo Ministro citando a obra de Humberto Theodoro Junior:

Se, todavia, o compromisso não foi levado a registro, o que há entre os contratantes é apenas um vínculo obrigacional, cuja vigência não ultrapassa a esfera dos sujeitos

²⁴⁷ VILLAR, Alice Saldanha, Direito Sumular STJ, 2ª ed., Leme – SP, JHMizuno, 2017, pg. 268.

²⁴⁸ REsp. 188 – PR (89.0008421-61), Rel. Min. Sálvio de Figueiredo e Rel. para Acórdão Min. Bueno de Souza, 4ª Turma STJ, j. 08/08/1989.

²⁴⁹ Art. 1.046, § 1º CPC antigo – Quem, não sendo parte no processo, sofrer turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial, em casos como o de penhora, depósito, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha, poderá requerer lhe sejam mantidos ou restituídos por meio de embargos.

1º - Os embargos podem ser de terceiro senhor e possuidor, ou apenas possuidor.

do negócio jurídico, em face do princípio da relatividade dos contratos. Nem mesmo a posse do promissário tem sido considerada pela jurisprudência do STF como suficiente para legitimar sua pretensão à tutela dos embargos de terceiro. É que, não configurado o direito real, a posse precária do promissário é exercida ainda em nome do promitente o que não exclui nem o domínio, nem a posse indireta do legítimo dono. (Curso de Direito Processual Civil, vol. III, 2ª edição, Forense, 1989, n. 1.436, p. 1.819).²⁵⁰

O Ministro Bueno de Souza não acompanhou o relator, acrescentando que se tratava de “acentuadíssimo rigor a extinção do processo de embargos de terceiro, sem decisão de mérito”.²⁵¹

Citou, o Ministro Souza, Acórdãos anteriores à Súmula 621 do STF, bem como ao seu dizer, “o saudoso Ministro Amaral dos Santos, com sua autoridade de consagrado processualista”, que tinha posição contrária à Súmula 621 e defendia que os embargos eram cabíveis na defesa da simples posse.

Dentre os argumentos encontrados nos arestos sustentados pelo Ministro Bueno de Souza, ressaltamos que os embargos de terceiro protegem não só o domínio, mas a posse e direitos obrigacionais²⁵², bastando a prova que este direito seria anterior à penhora. Continuando, deveria se ter em foco se seria ou não caso de fraude a execução e em caso positivo justificaria o não conhecimento do direito do postulante.

Ao final, o Ministro proclama ser desfavorável a recusa liminar dos embargos de terceiro, fundamentando:

Ao cerceamento do direito de ação, somar-se-ia, no caso, o drástico enfraquecimento da própria posse, que, em casos tais, transcende a mera realidade de fato para invocar a qualificação de posse legítima, *ad interdicta* (fundada em contrato), oponível ao esbulho perpetrado por sujeitos da ordem privada e, portanto, a *fortiori*, ao esbulho judicial que porventura seja praticado através da penhora ou de outro ato de apreensão.²⁵³

Outro voto de suma importância foi do Ministro Athos Carneiro, acompanhado pelo voto do Ministro Fontes de Alencar, também desfavorável à Súmula 621 do STF, que apreciou o tema sob o seu aspecto social, analisando o caso no âmbito de dois direitos pessoais conflitantes.

De um lado estaria o possuidor de boa fé, com justa posse, que já teria quitado o preço de seu compromisso de compra e venda não registrado e com direito anterior ao crédito que originou a penhora e de outro lado o credor, também de boa fé, que tinha no bem do alienante

²⁵⁰ Apud Junior, Vol. III, 1989, pg. 1819.

²⁵¹ Min. Bueno de Souza, REsp. 188-PR (89.0008421-6).

²⁵² Apud Lopes da Costa, Vol. 4, pg. 254 e Pontes de Miranda, Vol. IV, 1.949, pg. 206.

²⁵³ Min. Bueno de Souza, REsp. 188-PR (89.0008421-6).

a garantia de recebimento. Quem teria maior direito ou “merecia maior proteção da ordem jurídica”, é o que analisava o Ministro.

Sustentou se tratar de “tecnismo exagerado”²⁵⁴ a análise sob o prisma do direito registral, sendo que o possuidor exerce sua posse em nome próprio, devendo prevalecer seu direito, “desde que ausente qualquer modalidade de fraude à credores ou à execução”.²⁵⁵

Outro Recurso Especial que serviu como Precedente à Súmula 84 do STJ foi o 226-SP e teve como relator o Ministro Gueiros Leite,²⁵⁶ que votou desfavoravelmente à Sumula 621 do STF, juntamente com o Ministro Nilson Naves que destacou do voto de Muñoz no Recurso Extraordinário 76.769, que “a situação de visibilidade da propriedade resulta da posse e confere ao promissário legitimidade *ad causam* para propor embargos de terceiro possuidor”²⁵⁷.

Continua o Ministro Nilson Naves:

Ora, se o promitente comprador pode, sem o registro, exigir do promitente vendedor a escritura, para tanto valendo a sentença de procedência da ação intentada, pode, por igual, defender a sua posse, desde que justa, por intermédio dos embargos de terceiro”.²⁵⁸

O Ministro Eduardo Ribeiro em seu voto salienta que a posse não é muitas vezes dada em compromisso de compra e venda, mas pode ser contratada entre as partes, informando que: “a posse, por conseguinte, é alguma coisa mais que se acrescenta ao negócio, ensejando, de logo, o resultado econômico que a final seria alcançado”.²⁵⁹

Ressalta o Ministro Ribeiro, que deve ser aceita a propositura dos embargos de terceiro, pois a posse transmitida não é precária, tendo o preço sido pago e não havendo cláusula de arrependimento, “a relação do promitente comprador com o promitente vendedor, uma vez pago o preço, restringir-se-á à faculdade de exigir-lhe a escritura”.²⁶⁰

Quanto ao Ministro Claudio Santos, divergiu de seus pares e votou a favor da impossibilidade dos embargos em compromisso não registrado, pois “não fica dispensado o registro da promessa para a sua validade *erga omnes*”.²⁶¹ Ainda, argumentou o Ministro, que a turbacão não ocorre em face da penhora.

²⁵⁴ Min Athos Carneiro, Voto, REsp 188-PR (89.0008421-6)

²⁵⁵ Min Athos Carneiro, Voto, REsp 188-PR (89.0008421-6)

²⁵⁶ Resp 226-SP (8900085093, Relator Ministro Gueiros Leite, 3ª Turma do STJ, j. 19/09/89.

²⁵⁷ Ministro Soares Muñoz, Agravo de Instrumento, 28756, RREE n.ºs. 19.642, 62.198, 71.162, RTJ 89/292.

²⁵⁸ Ministro Nilson Naves, REsp 226-SP (8900085093), Voto, 1989.

²⁵⁹ Ministro Eduardo Ribeiro, REsp 226-SP (8900085093), Voto, 1989.

²⁶⁰ Ministro Eduardo Ribeiro, REsp 226-SP (8900085093), Voto, 1989

²⁶¹ Ministro Claudio Santos, REsp 226-SP (8900085093), Voto, 1989

Como pode ser observado dos Acórdãos até então analisados, havia, na época, duas correntes, uma favorável e outra contrária à aplicação da Súmula 621 do STF.

No que concerne ao Recurso Especial 573-SP,²⁶² o relator Ministro Bueno de Souza mencionou julgado do 1º TAC²⁶³ no sentido de que se a posse for de boa fé, houver prova que a aquisição foi anterior à constrição, se for afastada a fraude, cabem os embargos uma vez que a Súmula 621 do STF não é de aplicação automática: “tais circunstâncias ocorrentes na espécie, afastam a incidência da Súmula nº 621 do Egrégio Supremo Tribunal Federal, cuja aplicação não é automática”²⁶⁴.

A partir daí a maioria já entendia pela possibilidade de se impetrar os Embargos de Terceiro, mas quanto ao seu conhecimento, deveria ser analisado em cada caso concreto, conforme referido pelo Ministro Bueno de Souza: “... havendo que se indagar das particularidades de cada caso para se concluir da validade e eficácia ou não do compromisso de compra e venda sem registro e seus efeitos com relação ao terceiro”²⁶⁵.

Também considerado Precedente à Sumula 84 do STJ por este mesmo Tribunal, o Recurso especial 622-RS²⁶⁶, com relator o Ministro Waldemar Zveiter, que votou contra a Súmula 621 do STF fundamentando pela inexistência de fraude à execução e pela posse mansa e pacífica do bem, sendo o Ministro Claudio Santos voto vencido.

Como Precedentes o Superior Tribunal de Justiça cita ainda os Recursos Especiais 696-RS²⁶⁷, 866-RS²⁶⁸, 1772-SP²⁶⁹, 2286-SP²⁷⁰, 8598-SP²⁷¹ e 9448-SP²⁷².

Ressalta-se que o Ministro Claudio Santos no Recurso Especial 866-RS, manteve seu entendimento minoritário:

Fui voto vencido na decisão do Tribunal no caso líder, de modo que, por ora, mantenho aquele ponto de vista, aguardando que as posições se sedimentem, para, no futuro, admitir renovar minha posição. No momento ainda confirmo meu ponto de vista, idêntico ao adotado na Súmula nº 621 do STF.²⁷³

No Recurso especial 1772-SP, em que foi relator o Ministro Athos Carneiro, destaca-se da ementa: “o registro imobiliário somente é imprescindível para oponibilidade

²⁶² REsp. 573-SP (89.0009764-4, Relator Ministro Bueno de Souza, 4ª Turma do STJ, j. 08/06/1990;

²⁶³ 1º TAC, 23.10.1987, Despacho de fls. 177.

²⁶⁴ Ministro Bueno de Souza, REsp 573-SP, 1990.

²⁶⁵ RT 602/129

²⁶⁶ REsp. 662-RS, Relator Ministro Waldemar Zveiter, 3ª Turma do STJ, j. 17/10/1989.

²⁶⁷ REsp. 696-RS (89.0009976-0), Relator Min. Fontes de Alencar, 4ª Turma do STJ, j. 17/10/1989.

²⁶⁸ Resp. 866-RS (89.0010378-4), Relator Min. Eduardo Ribeiro, 3º Turma do STJ, j. 10/10/1989.

²⁶⁹ Resp 1772-SP (89.0011126-4), Relator Min. Athos Carneiro, 4ª Turma do STJ, j. 13/02/1990.

²⁷⁰ REso 2286-SP 90.1757-2), Relator Min. Claudio Santos, 3º Turma do STJ, j. 17/04/1990.

²⁷¹ REsp. 8598-SP (9134010), Relator Min. Dias Trindade, 3ª Turma do STJ, j. 08/04/1991.

²⁷² REsp. 9448-SP (91.0005605-7), Relator Min. Antonio de Pádua Ribeiro, 2ª Turma do STJ, j. 31/03/1993.

²⁷³ Ministro Claudio Santos, REsp. 886-RS, 3º Turma do STJ, 1989.

face àqueles terceiros que pretendem sobre o imóvel direito juridicamente incompatível com a pretensão aquisitiva do promissário comprador”.²⁷⁴

Assim, se um terceiro comprar o imóvel e registrar terá direito sobre o possuidor que não registrou seu compromisso, de modo que o direito pessoal cederá diante do direito real apresentado.

Ainda, o Ministro referiu-se à Orientação adotada no VII Encontro Nacional do Tribunal de Alçada realizado em São Paulo, em 1.985, que considerou injusta a aplicação da Súmula nº 621 “quando, manifestamente ausente a fraude de execução ou contra credores, pugna o promitente comprador, através de embargos de terceiro, pela defesa da sua posse, pois não possui compromisso de compra e venda registrado”.²⁷⁵

Como ressaltado, as orientações ao longo do tempo foram se alterando e os votos vencidos dos Ministros Sálvio de Figueiredo e Barros Monteiro neste Recurso, passaram a integrar nos julgamentos seguintes, a posição unânime da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que seriam cabíveis os embargos de terceiro, ainda que o compromisso não tivesse sido registrado.

Como vimos dos precedentes dos Recursos Especiais referidos, emergiu o entendimento da Súmula 84 do STJ, publicada em 02/07/1993, no sentido da admissibilidade do uso dos Embargos de Terceiro para a Defesa da Posse em Compromisso de Compra e Venda não Registrado.

De acordo com Humberto Mendonça, “preferiu o Tribunal prestigiar a posse, pautada em contrato, na condição de boa fé, sem configurar fraude à execução, afastando, assim, a obrigatoriedade do registro imobiliário para a interposição dos embargos de terceiro”²⁷⁶.

O conhecimento dos Embargos tem sido admitido e o provimento dependerá da análise concreta de cada caso, levando-se em consideração a boa fé das partes, a posse justa, o justo título, a prova da data de aquisição do imóvel pelo compromisso de compra e venda, a inexistência de qualquer tipo de fraude, bem como as condições do contrato, como a inexistência de cláusula de arrependimento e o pagamento do preço.

²⁷⁴ REsp 1772-SP(89.0011126-4), Relator Min. Athos Carneiro, 4ª Turma do STJ, j. 13/02/1990.

²⁷⁵ VII Encontro Nacional do Tribunal de Alçada, São Paulo, 1.985.

²⁷⁶ Mendonça, Trabalho apresentado em 2.016.

3.2 Os Embargos de Terceiro como Defesa da Posse

Os Embargos de Terceiro segundo a definição de Pontes de Miranda citada por Luiz Antonio Scavone Junior “são a ação de terceiro que pretende ter direito ao domínio ou outro direito, inclusive a posse, sobre os bens penhorados ou por outro modo constrictos”.²⁷⁷

Scavone continua: “.. portanto, não se limita aos interditos possessórios, abrangendo em verdade, qualquer direito material incompatível com o ato jurídico constricto, incluindo, também, a propriedade e qualquer outro direito, real ou pessoal”.²⁷⁸

Daniel Marinho Corrêa sobre os Embargos de Terceiro, referiu-se:

Dentro do processo de execução, uma vez ultrapassando o limite da responsabilidade executiva do devedor e sendo atingidos bens, de quem não é sujeito do processo, comete o poder jurisdicional um “esbulho judicial” que não poderá prevalecer em detrimento de quem, inegavelmente, se viu prejudicado pela execução forçada movida contra outrem.²⁷⁹

O artigo 674 do Código de Processo Civil determina as condições de utilização dos Embargos de Terceiro.²⁸⁰

Para propor essa Ação, o Embargante deve ser proprietário e possuidor ou somente possuidor, não sendo detentor de direito quem for somente proprietário e não ter a posse do bem, quando caberá a ação reivindicatória.

Ainda, deve ser terceiro, não pode ser parte do processo.

Ruy Rosado de Aguiar Junior defende que “o conceito de terceiro é só processual, independe da relação jurídica de direito material, destarte, o que deveria ter sido parte e não foi é terceiro, já o que não poderia ser demandado e o foi é parte”.²⁸¹

Assim, para ser terceiro não pode fazer parte do processo, figurar como executado por exemplo. No entanto, ainda será considerado terceiro se apesar de ter sido parte no processo de conhecimento tenha sido deixado de lado na execução, porque o Exequente preferiu executar somente o litisconsorte ou desistiu da ação com relação à este.

Prosseguindo Aguiar revela que:

²⁷⁷ Apud SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 706.

²⁷⁸ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 706.

²⁷⁹ Corrêa, Artigo.

²⁸⁰ Art. 674 CPC – Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possuas ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constricto, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

²⁸¹ Aguiar Junior, Artigo, item 7.

O adquirente de coisa litigiosa, pendente a lide, ainda que não intervenha em juízo, é parte, ficando excluído dos embargos de terceiro contra ato praticado naquele processo; mas tem embargos de terceiro o adquirente de boa fé.²⁸² O alienante continua figurando no processo como parte em decorrência de legitimação extraordinária.²⁸³

A alienação da coisa penhorada pode ser configurada como fraude à execução ou fraude contra credores, que constituem limitação aos Embargos de Terceiro, mas não é considerada alienação de coisa litigiosa, sendo então, o adquirente, terceiro e não parte.²⁸⁴

O Embargante é sempre o terceiro e a parte passiva dos Embargos é o Exequente que solicitou a penhora do bem e excepcionalmente, em litisconsórcio com o Exequente, o Executado, se este tiver indicado este bem de posse do Embargante à penhora.

Os Embargos de Terceiro diferem dos remédios possessórios em geral, porque no primeiro o ato atacado é do juiz e não de particular, que atinge o direito/posse e ou a posse do Embargante.

Segundo Carla Faria Bouzo, citando Alexandre Câmara, basta que haja perigo de lesão, podendo os Embargos ser preventivos, quando ainda não tenha ocorrido o ato de constrição, mas de ameaça de turbação ou esbulho (antes de exaurido o ato judicial) onde teremos uma sentença de natureza constitutiva, ou Embargos repressivos, quando a sentença será condenatória.²⁸⁵

E continua informando que essa posição é baseada em precedentes do Superior Tribunal de Justiça.²⁸⁶

Ainda, somente pode ser utilizado o vício da posse como argumento de defesa dos Embargos, se o próprio Embargado tiver sido vítima da ação viciosa do Embargante.²⁸⁷ Já o domínio do Executado não pode ser alegado como ocorre no direito Português, haja vista o contexto social que foi dado à posse ao longo dos anos, no entanto o domínio do Embargado pode ser arguido por este contra o Embargante.²⁸⁸

O valor da causa nos Embargos de Terceiro equivale ao valor do bem ou bens que foram objetos da penhora embargada e a competência é a do juízo que efetivou a constrição, se por precatória, a competência é do juízo deprecado, que deverá officiar o juízo deprecante, para que suspenda o processo.

²⁸² Aguiar Junior, Artigo, ítem 8.2

²⁸³ Aguiar Junior, Artigo, ítem 8.3.

²⁸⁴ Aguiar Junior, Artigo, Ítem 8.4.

²⁸⁵ Bouzo, Artigo.

²⁸⁶ STJ – 4ª T, REsp. 389.854, Min. Sálvio de Figueiredo, j. 3.12, DJU, 19.12.02.

²⁸⁷ Aguiar Junior, Artigo.

²⁸⁸ MUNIZ, Francisco José Ferreira, Embargos de Terceiro à Penhora. A questão da Posse do Promitente Comprador.

No tocante a sucumbência, é aplicado nos Embargos o Princípio da Causalidade, em que suporta às verbas de sucumbência (custas processuais e honorários advocatícios) àquele que deu causa à instauração do processo de Embargos ainda que vencedor da demanda. É o caso do promissário comprador que não registrou o compromisso. Se ele for vencedor dos Embargos de Terceiro, ainda assim, suportará às custas processuais, uma vez que não tinha como o Embargado ter conhecimento da existência do compromisso, que não foi registrado. Entretanto, se o Embargado, tomando conhecimento do contrato não concordar com os Embargos e for perdedor, responderá pelas despesas do processo.²⁸⁹

Há, inclusive, a orientação sumulada 303 do Superior Tribunal de Justiça com relação à aplicação do Princípio da Causalidade nos Embargos de Terceiro.²⁹⁰

Para a procedência dos Embargos de Terceiro, Carlos Oliveira afirma que dois requisitos devem ser considerados:

“- Existência de ação anterior à alienação do bem;
- *consilium fraudis*, prova da má fé do terceiro adquirente ou existência de execução”.²⁹¹

Devemos relembrar que a boa fé do adquirente é presumida e o ônus da prova é do credor/Exequente, conforme nos ensina Scavone Junior ao invocar o julgado do STJ, REsp 493914, SP, 4ª T, Gonçalves, j. 08/04/2008, DJE 05/05/2008, que determina que a boa fé deve ser prestigiada.²⁹²

Assim, havendo fraude à execução (demanda contra alienante com citação válida – causa de ineficácia da alienação) ou fraude contra credores (pressupõe devedor em estado de insolvência e ocorre ante de qualquer ação judicial – causa de anulação) os Embargos serão julgados improcedentes.

A prova de que o Embargante não tinha conhecimento das ações se dará com as certidões relativas ao bem e ao vendedor.

Também a data da imissão do promissário comprador na posse é importante, sendo que no compromisso registrado temos a prova da data com o registro.

Se o compromisso não estiver registrado deve haver alguma prova hábil a ser reconhecido o início da posse, como reconhecimento de firma do contrato por exemplo.

²⁸⁹ VILLAR, Alice Saldanha, Direito Sumular STJ, 2ª ed., Leme – SP, JHMizuno, 2017, pg. 276

²⁹⁰ Súmula 303 STJ – Em Embargos de Terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios.

²⁹¹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de, Embargos de Terceiro no caso de posse fundada em título não registrado..

²⁹² SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 667

De acordo com José Eduardo Battaus “não se pode considerar de boa fé quem deliberadamente opte por um negócio realizado em absoluta clandestinidade”.²⁹³

Além do reconhecimento de firma, pode ser feita a prova que a posse ocorreu antes da penhora por uma conta de luz, transferência bancária ou compensação de cheque, IPTU, Assembleia de Condomínio se houver.

Enfim, a procedência dos Embargos dependerá sempre da análise da cada caso, levando-se em conta a boa fé das partes.

3.3 O Princípio da Concentração da Matrícula do Imóvel

Trata o Princípio da Concentração em se registrar todos os atos importantes referentes a determinado bem imóvel, na matrícula, sendo consideradas as alienações, constrições, alterações de estado civil dos proprietários e tudo o mais que possa influir na realização de um negócio e que deva ser do conhecimento do futuro adquirente ou daquele que receberá o imóvel em garantia por alguma transação realizada com seu proprietário.

De acordo com Pedro Lamana Paiva citando Marcelo Rodrigues:

O Princípio da Concentração tem por objetivo reduzir a opacidade do registro combatendo os gravames ocultos – voluntário, legais, administrativos e judiciais – desestimulando a praxe viciosa dos denominados contrato de gaveta.²⁹⁴

Este Princípio já vinha sendo apresentado e amplamente discutido nos anos de 2000 e 2001 em encontros nacionais e internacionais de Direito Registral e após divulgado em todo meio jurídico como uma extensão do Princípio da Publicidade.²⁹⁵

O artigo 167²⁹⁶ da Lei 6.015/73 – Lei de Registros Públicos – e o artigo 245²⁹⁷ da mesma Lei, já determinavam que deviam fazer parte das matrículas dos imóveis os atos translativos da propriedade, os atos judiciais e administrativos, os direitos reais, os que diziam respeito à situação jurídica em que o imóvel se encontra, dentre outras coisas.

²⁹³ BATTAUS, José Eduardo, A Força Probante do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel sem Registro.

²⁹⁴ PAIVA, João Pedro Lamana, Princípio da Concentração, à Luz da Lei 13.097/2015..

²⁹⁵ PAIVA, João Pedro Lamana, Princípio da Concentração, à Luz da Lei 13.097/2015..

²⁹⁶ Art. 167 LRP – No Registro de Imóveis, além da matrícula serão feitos I- o registro II- Averbação 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

²⁹⁷ Art. 245 LRP - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. (Renumerado do art. 247 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)

Para se alterar a Lei de Registros Públicos, foi elaborado o projeto de Lei 5.708/13 que não vingou e com isso, editada a Medida Provisória 656/14²⁹⁸, convertida na Lei 13.097/15²⁹⁹ que alterou a Lei 7433/85³⁰⁰ e que “consagrou o Princípio da Concentração de maneira categórica”.³⁰¹

Carolina Souza entende que “a Lei 13.097/15 é um aperfeiçoamento por assim dizer da Lei de Registros Públicos”.³⁰²

Luiz Scavone compartilha do mesmo entendimento: “A Lei 13.097 só veio a confirmar o que já existia na Lei de Registros Públicos e na orientação jurisprudencial”.

Para se entender o objetivo da Medida Provisória convertida em Lei, importante se ater a Exposição de Motivos que dentre outras coisas prima pela segurança jurídica do negócio ao concentrar os atos na matrícula, primando pela “redução dos custos e celeridade dos negócios em um único instrumento (matrícula)”.³⁰³

Extrai-se um trecho da Exposição de Motivos, abaixo transcrita:

64. Ou seja, por desconhecimento ou economicidade, os agentes deixam de trabalhar com a totalidade das informações necessárias para aferir o risco e, conseqüentemente, o efetivo preço da transação e as consolidam com um "vácuo informacional", que possibilita, no futuro, a contestação ou reversão da operação. A concentração dos atos na matrícula do imóvel pode ajudar na mitigação deste "vácuo informacional".

65. Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes.

66. Ademais, já existem mecanismos no Código de Processo Civil, tais como o art. 615-A³⁰⁴ e o § 4º do art. 659³⁰⁵, que regulamentam a averbação premonitória nos Registros de Imóveis. O próprio Superior Tribunal de Justiça já editou súmula, de nº 375³⁰⁶, com base em reiterados julgados dos tribunais estaduais, que protege os direitos do terceiro adquirente de imóvel de boa-fé, se o vendedor deste imóvel possuísse contra si processo de execução.³⁰⁷

²⁹⁸ MP 656/14 – Dispõe sobre contribuições de PIS/PASEP, Cofins e dá outras providências.

²⁹⁹ Lei 13.097/15 – Trata do Registro na Matrícula dos Imóveis dentre outras coisas.

³⁰⁰ Lei 7433/85 – Dispõe sobre os requisitos da lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.

³⁰¹ PAIVA, João Pedro Lamana, Princípio da Concentração, à Luz da Lei 13.097/2015..

³⁰² SOUZA, Carolina Koschdoski de, As modificações introduzidas pela Lei 13.097/2015 e a criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG): segurança jurídica para fomentar o investimento com lastro imobiliário.

³⁰³ Exposição de Motivos da MP 656/14, ítem 65.

³⁰⁴ Atual artigo 828 do CPC.

³⁰⁵ Atual artigo 844 do CPC

³⁰⁶ Súmula 375 STJ - O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

³⁰⁷ Exposição de Motivos, Itens 64, 65 e 66.

Já se falava sobre o Princípio da Concentração, mas a Lei 13.097/15 veio instituí-lo de maneira expressa, tornando-o obrigatório aos olhos da Lei, a fim de que os atos que realmente importem constassem da matrícula dos imóveis e pudessem valer contra terceiros, economizando, ainda, tempo precioso aos interessados na pesquisa daquele imóvel.

Segundo Pedro Lamana:

O Princípio da Concentração é um corolário importante do Princípio da Publicidade porque vai definir qual conteúdo de atos registrais passíveis de figurarem na matrícula do imóvel de modo que possam ser publicizados e opostos a terceiros a partir da respectiva certidão.³⁰⁸

O Princípio da Concentração da Lei 13.097/15 passou a vigorar em 20/02/17, 02 (dois) anos após a edição desta lei (19/01/15) e estabeleceu-se no Parágrafo Único do seu artigo 54 que:

Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos artigos 129 e 130 da lei nº11.101, de 9 de fevereiro de 2005³⁰⁹, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.³¹⁰ (negrito nosso).

Assim, de acordo com Letícia Franco e Silvia Paulino:

Excetuadas as hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 54 da lei 13.097/15, os atos jurídicos que não estiverem averbados ou registrados na matrícula não poderão ser opostos àquele que, de boa fé, adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel.³¹¹

Conforme entendimento de Breno de Andrade Zoehler Santa Helena, a norma brasileira apesar de embasada na presunção relativa da propriedade nos registros, veio se aproximar da presunção absoluta do sistema alemão, “protegendo adquirentes imobiliários em desfavor de credores do alienante”.³¹² É a aproximação ao Princípio da Fé Pública do Sistema Registral.

De acordo com o artigo 54 da citada Lei, os negócios jurídicos que visam constituir, modificar ou transferir direitos reais sobre imóveis, são eficazes com relação a atos jurídicos

³⁰⁸ PAIVA, João Pedro Lamana, Princípio da Concentração, à Luz da Lei 13.097/2015..

³⁰⁹ Lei 11.101/05 – Regula a recuperação judicial, extrajudicial e falência do empresário e da sociedade empresária.

³¹⁰ Artigo 54, § único da Lei 13.097/15.

³¹¹ ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan e XAVIER, Silvia Paulino Franco, A Concentração dos atos na matrícula do imóvel está plenamente em vigor: são desnecessárias as certidões de feitos ajuizados?.

³¹² SANTA HELENA, Breno de Andrade Zoehler, Os riscos ocultos nas Transmissões Imobiliárias e o Princípio da Concentração..

precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

- I- Citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- II- Averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do artigo 615 A³¹³ da Lei 5689/73 – Código de Processo Civil;
- III- Averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei;
- IV- Averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do artigo 593³¹⁴ da Lei 5869/73 – Código de Processo Civil.³¹⁵

Os direitos reais aludidos no artigo acima se encontram inseridos no rol do artigo 1.225 do Código Civil, já referido no tópico da Posse e Propriedade, bem como sua eficácia *erga omnes* e direito de seqüela.³¹⁶

Sendo assim, os credores dos alienantes que tiverem recebido em garantia de seu crédito, direitos sobre imóveis, terão que registrá-los para fazer valer contra os terceiros adquirentes.

Breno de Andrade assim entendeu:

O artigo 54 da lei deu efetividade à obrigatoriedade dos registros, disciplinando os efeitos registraes como consequente proteção ao adquirente, e elencou os atos jurídicos processuais que passam a ter sua eficácia contra terceiros condicionada ao ingresso no folio real.³¹⁷

Os riscos do negócio são diminuídos com a concentração dos atos na matrícula e a sua publicidade, prestigiando o que adotou o registro em detrimento daquele que o desmereceu.

Nancy Andrichi e Ricardo Dip manifestaram-se a respeito do artigo 54 da Lei 13.097/15 da seguinte forma:

³¹³ Artigo 615 A CPC – O exequente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto. (Correspondente ao artigo 828 CPC/15).

³¹⁴ Artigo 593 CPC/73 – Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens II – quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência. (Correspondente artigo 792, IV do CPC/15).

³¹⁵ Art. 54 da lei 13.097/15

³¹⁶ SOUZA, Carolina Koschdoski de, As modificações introduzidas pela Lei 13.097/2015 e a criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG): segurança jurídica para fomentar o investimento com lastro imobiliário.

³¹⁷ SANTA HELENA, Breno de Andrade Zoehler, Os riscos ocultos nas Transmissões Imobiliárias e o Princípio da Concentração..

A norma do artigo 54 da Lei 13.097 explicita um princípio de algum modo já assente em nosso direito, qual o da inoponibilidade dos atos jurídicos não inscritos diante de negócios constitutivos, de transferência ou modificativos de direitos reais sobre imóveis.³¹⁸

Ainda, o Parágrafo Único do artigo 54 da Lei 13.097/15, protege o terceiro de boa fé que será favorecido em relação a créditos não inscritos na matrícula e segundo Breno de Andrade: “o aumento da segurança jurídica dá-se não só com a proteção dos adquirentes imobiliários, mas principalmente com a tutela ao sistema financeiro nacional contra os riscos ocultos das transações imobiliárias”.³¹⁹ Lembrando que a boa fé é presumida e a má fé deve ser provada.

E continua informando que: O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde o Provimento CG 40/2012 permite a dispensa da apresentação das certidões dos feitos ajuizados, desde que haja expressa dispensa do adquirente”.³²⁰ No entanto, deve ainda constar declaração do alienante no sentido de que se responsabiliza civil e criminalmente sobre ações reais, pessoais e reipersecutórias relativas ao imóvel.

Conforme se pronunciam Letícia Franco e Silvia Paulino, a extração de certidões para transação imobiliária não se faz mais necessária, a não ser as expressas em lei, como a comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, Certidões Fiscais e de Ônus Reais.³²¹

Da mesma forma o entendimento de Marla Camilo:

A nova lei busca facilitar as transações imobiliárias dispensando na lavratura da escritura pública certidão de feitos ajuizados, diminuindo os riscos do adquirente, do credor, aumentando a segurança no sistema registral e, conseqüentemente, na economia do País, o que garantirá investimento interno e diminuição dos juros bancários.³²²

Ocorre que, a falta de extração de certidões ainda pode causar problemas para o adquirente do bem, como se discorrerá no ítem 3.4. deste trabalho.

O artigo 828³²³ do Código de Processo Civil também estabelece o Princípio da Concentração dos atos necessários no Registro de Imóveis.

³¹⁸ Andrighi e Dip, Artigo.

³¹⁹ SANTA HELENA, Breno de Andrade Zoehler, Os riscos ocultos nas Transmissões Imobiliárias e o Princípio da Concentração.

³²⁰ SANTA HELENA, Breno de Andrade Zoehler, Os riscos ocultos nas Transmissões Imobiliárias e o Princípio da Concentração..

³²¹ ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan e XAVIER, Silvia Paulino Franco, A Concentração dos atos na matrícula do imóvel está plenamente em vigor: são desnecessárias as certidões de feitos ajuizados?.

³²² CAMILO, Marla, Lei 13097/15 e a concentração dos atos registraes..

³²³ Art. 828 CPC – O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos e de outros bens sujeitos à penhora, arresto ou indisponibilidade.

Tal registro se faz necessário para que a transação entre as partes que possui efeito obrigacional possa valer erga omnes, com eficácia real e para efeito, inclusive de prova, a fim de se evitar fraudes à execução.

Breno de Andrade sintetiza a necessidade do registro:

Em síntese, a nova sistemática resolverá problemas registrais antigos relacionados aos riscos ocultos das transações imobiliárias. Ademais, haverá aproximação da atividade jurisdicional à prática notarial e registral, simplificando o tráfego imobiliário e diminuindo suas custas.³²⁴

Carolina Souza citando Pedro Lamana a respeito do Princípio da Concentração assevera que:

Fornecer maior segurança jurídica aos negócios imobiliários porque procura garantir que seja consignada, dentre as informações relevantes sobre o imóvel, num mesmo repositório submetido a grande controle especializado, também as informações sobre a existência de ações ajuizadas relativamente ao imóvel, dispensando que se tenha de recorrer a outras fontes para a obtenção de informação de capital importância à segura realização das transações imobiliárias.³²⁵

Nancy Andrighi e Ricardo Dip entendem que “desse modo, a despeito da limitação das hipóteses arroladas no artigo 54 da Lei 13.097/15, sua norma tende a revigorar o papel do registro imobiliário para a vida social do cidadão”.³²⁶

Aduz Pedro Lamana que:

O Princípio da Concentração fundamenta-se em que a matrícula (folio real ou álbum imobiliário) deva ser tão completa de informações quanto possível, de forma que dispense diligências a outras fontes de informação relativas ao imóvel, fazendo com que essa fonte única de informação seja sinônimo de segurança jurídica.³²⁷

Em suma, a Lei 13.097/15 que determinou que todos os atos importantes fossem registrados na matrícula do imóvel adotou o Princípio da Concentração, “com o objetivo final da segurança jurídica dos negócios imobiliários”.³²⁸

3.4 A Súmula 84 do STJ - Insegurança Jurídica?

³²⁴ SANTA HELENA, Breno de Andrade Zoehler, Os riscos ocultos nas Transmissões Imobiliárias e o Princípio da Concentração..

³²⁵ SOUZA, Carolina Koschdoski de, As modificações introduzidas pela Lei 13.097/2015 e a criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG): segurança jurídica para fomentar o investimento com lastro imobiliário.

³²⁶ Andrighi e Dip. Artigo.

³²⁷ PAIVA, João Pedro Lamana, Princípio da Concentração, à Luz da Lei 13.097/2015..

³²⁸ ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan e XAVIER, Sílvia Paulino Franco, A Concentração dos atos na matrícula do imóvel está plenamente em vigor: são desnecessárias as certidões de feitos ajuizados?.

O Princípio da Concentração, como aludido no tópico anterior veio para consagrar a segurança jurídica das transações imobiliárias, a fim de que todos os atos jurídicos importantes estivessem concentrados na matrícula imobiliária, podendo tornar pública a propriedade, as condições existentes sobre o imóvel, dando maior segurança para eventual credor do proprietário e/ou pretense adquirente do imóvel efetuar o negócio sem inconvenientes futuros, que pudessem macular o negócio.

No entanto, não se pode confiar nos registros em sua plenitude, uma vez que além de na maioria das vezes não serem registrados alguns atos que deveriam ter sido, como o compromisso de compra e venda, por exemplo, a presunção que recai sobre os registros é relativa, de modo que as certidões tanto imobiliárias quanto dos proprietários/empresas dos proprietários, são de suma importância, até mesmo para a presunção da boa fé do adquirente, que poderá provar ter se precavido de todos os meios, para assegurar a venda como firme e valiosa.

De acordo com Humberto Mendonça:

Cabe ao adquirente provar que desconhecia a existência de ação envolvendo o imóvel, não apenas porque o artigo 1º da Lei 7433/85, exige a apresentação das certidões dos feitos ajuizados em nome do vendedor para lavratura de escritura pública de alienação, mas, sobretudo, porque só se pode considerar, objetivamente, de boa fé, o comprador que toma mínimas cautelas para a segurança jurídica de sua aquisição. (MS 27358RJ, Rel. Min., Nancy Andrighi, 3ª T, em 05/10/2010, DJE 25/10/2010).³²⁹

Continua Mendonça informando que se o adquirente não providenciar as certidões, não estará caracterizada sua má fé, mas a “falta de diligência na adoção de cautelas e critérios na prática dos atos jurídicos tendentes à proteção de um direito”.³³⁰

Lembrando que deve ser levado em conta o grau de zelo do adquirente para a configuração da boa fé objetiva.³³¹

As certidões são importantes, mas mais importante ainda, são os registros que darão publicidade aos atos, onde poderão ser averiguadas a existência ou não de dívidas do alienante e se estas o deixariam em estado de insolvência notória no caso de transferência imobiliária, por exemplo.

Assim, apesar da Lei 13097/15, em seu artigo 59, § 2º³³² dispensar a certificação das certidões, aconselhável, para segurança jurídica do negócio, que se certifique.

³²⁹ MENDONÇA, Humberto Antonio Alves de Moraes, O Direito Real de Aquisição em face das Súmulas 84, 229 e 308 do STJ..

³³⁰ MENDONÇA, Humberto Antonio Alves de Moraes, O Direito Real de Aquisição em face das Súmulas 84, 229 e 308 do STJ..

³³¹ GROTTI, Franco Musetti e SILVA, Fábio Rocha Pinto, Os efeitos da Lei 13.097/15 na publicidade, na validade e na eficácia dos negócios imobiliários.

Francisco Grotti e Fábio Silva entendem que:

A Lei 13.097 consolida o entendimento da Súmula 375 do STJ quanto a fraude à execução, ao determinar que os negócios imobiliários são eficazes em relação aos atos precedentes, quando estes não tiverem sido objeto de registro ou averbação, conforme o caso, na matrícula do imóvel.³³³

E continuam:

É certo que a Lei 13.097, embora represente importante avanço para a segurança jurídica dos negócios imobiliários, ainda não há como resultado a redução da auditoria imobiliária a um único documento (a matrícula imobiliária), como pretendeu o legislador.³³⁴

Como preconiza o artigo 54, § único da Lei 13.097/15, se não constar da matrícula eventuais constrições de credores e o terceiro adquirente estiver de boa fé, não poderão ser opostas quaisquer situações jurídicas contra este. Caso não estejam registradas as constrições, deverá ser provada a má fé do adquirente.

Nos dizeres de Breno de Andrade: “Direitos de terceiros serão favorecidos se não levados a registro ações que afetem o patrimônio do vendedor”.³³⁵

Ora, a mesma sistemática não deveria ser adotada nos compromissos de compra e venda não registrados?

Não se deve deixar de lado o artigo 221 do Código Civil³³⁶, que reza que para valer perante terceiros o contrato deve ser registrado.

Os contratos devem ter o mínimo de publicidade para prova de efetividade, a fim de dar maior segurança jurídica para àqueles que contratam. Ao menos o reconhecimento de firma deve existir, se não houver registro, demonstrando a data senão certa ou aproximada da realização do negócio. A jurisprudência tem decidido que a data do contrato clandestino não deve prevalecer sem o reconhecimento de firma.³³⁷

³³² Art. 59, § 2º Lei 13097/15 - O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

³³³ GROTTI, Franco Musetti e SILVA, Fábio Rocha Pinto, Os efeitos da Lei 13.097/15 na publicidade, na validade e na eficácia dos negócios imobiliários.

³³⁴ GROTTI, Franco Musetti e SILVA, Fábio Rocha Pinto, Os efeitos da Lei 13.097/15 na publicidade, na validade e na eficácia dos negócios imobiliários.

³³⁵ Helena, Artigo.

³³⁶ Art. 221 do CC – O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor, mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.

³³⁷ TJSP, Apelação 99109074544-3, Rel. Des. Pero Ablas, 14ª Câmara de Direito Privado, Comarca de Serrana, j. 26/05/2010, r. 22/06/2010 e TRF 3ª Região, Apelação Cível 20360000114753, Rel. Juiz Silva Neto, 2ª Turma, DSF3CJ2 28/05/2009, p. 431.

O artigo 409, § único, inciso I³³⁸ do Código de Processo Civil determina que será provada a data do documento particular em relação a terceiros, pela data do registro.

Se o compromisso de compra e venda é registrado, além de maior publicidade e segurança jurídica, não pairam dúvidas sobre a existência do negócio, bem como sobre sua credibilidade.

Sálvio de Figueiredo assim já se manifestou:

Há um sistema legal concernente à propriedade imobiliária e a sua observância preserva a confiabilidade dos registros públicos, portanto o assentamento no álbum imobiliário (e somente ele) permite a oponibilidade *erga omnes* do direito.³³⁹

E ainda:

O rompimento do sistema legal de transmissão de propriedade para tender a certas condições e casos, ensejaria casuísmos que poderiam conduzir à instauração de precedentes, pondo a risco a estabilidade, confiabilidade e segurança de todo o sistema³⁴⁰.

No entanto, apesar do credor do alienante registrar seu crédito, é comum que tenha a surpresa de interposição de Embargos de Terceiro pelo compromissário comprador que deixou de registrar seu contrato, com data anterior a realização da penhora.

Contrastam entre si dois direitos, o do credor e do adquirente, sendo que a procedência de um direito será o perecimento do outro.

Deve-se levar em consideração, qual dos dois diligenciou da melhor forma para prevenir direitos, haja vista a máxima de que *O Direito Não Socorre aos Que Dormem*.

Com efeito, ainda que o adquirente não tenha registrado seu compromisso de compra e venda, terá direito, se de boa fé, a impetrar os Embargos de Terceiro. Isso porque temos a permissão dos artigos 462³⁴¹ e 1.417³⁴² do Código Civil, que permitem que o compromisso de compra e venda seja realizado por instrumento público ou particular.

Tal possibilidade gera no mundo dos negócios uma insegurança jurídica muito grande, haja vista que a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, como já aduzido, enxergou o problema com uma visão social que contrastou com a legalidade.

³³⁸ Art. 409, § único, I- Em relação a terceiros, considerar-se-á datado o documento particular no dia em que foi registrado.

³³⁹ Resp. 188-PR (89.0008421-61), Rel. Min. Sálvio de Figueiredo e Rel. para Acórdão Min. Bueno de Souza, 4ª Turma STJ, j. 08/08/1989.

³⁴⁰ Resp. 188-PR (89.0008421-61), Rel. Min. Sálvio de Figueiredo e Rel. para Acórdão Min. Bueno de Souza, 4ª Turma STJ, j. 08/08/1989.

³⁴¹ Art. 462 do CC – O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

³⁴² Art. 1.417CC – Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Carlos Eduardo citou o voto de Sálvio de Figueiredo, que assim se manifestou com relação a insegurança jurídica que a Súmula 84 do STJ causa aos negócios:

A Súmula 84 do TJ, portanto, cria uma insegurança e um cenário de desconfiança nas relações contratuais, ao opor empecilhos ao direito de terceiro de boa fé que contrata com o alienante e tem no patrimônio deste a garantia ao cumprimento das obrigações por ele assumidas.³⁴³

Moreira Alves já se pronunciou sobre o tema em 1.977:

Com efeito, ninguém nega que os embargos de terceiro possam ser opostos pelo mero possuidor. O que não me parece certo, no entanto, é admiti-los em favor de simples possuidor para efeito de desconstituir a penhora do imóvel de propriedade do executado, a qual não acarreta turbação ou esbulho da posse. A ser isso possível, e se o imóvel penhorado tivesse sido entregue em comodato a alguém, o comodatário poderia excluí-lo da penhora por meio de embargos de terceiro. Em se tratando de promitente comprador, os embargos de terceiro só podem ser utilizados por ele, para opor-se à penhora de imóvel de propriedade ainda do promitente vendedor executado, se estiver inscrita a promessa de compra e venda irrevogável e irrevogável, pois, nesse caso, a penhora não atinge a posse, mas sim o direito real à aquisição de que aquele é titular. Se não estiver inscrita a penhora, o promitente comprador é simples titular de direito pessoal, e embora na posse do imóvel não pode atacar ao ato de constrição judicial que é a penhora, como não o poderiam o comodatário, o locatário, o depositário, também possuidores e titulares de mero direito pessoal com relação à coisa penhorada”.³⁴⁴

A possibilidade de interposição dos Embargos de Terceiro, para possuidor que não registrou seu contrato desestimula os novos registros, “enfraquecendo o sistema registral”³⁴⁵ e criando uma “propriedade informal que possibilita a evasão de divisas, lavagem de dinheiro e sonegação”.³⁴⁶

Além disso, a Súmula 84 do STJ prestigia os adquirentes desidiosos praticamente conferindo-lhes direito real oponível *erga omnes* e igualando-os ao comprador que registra seu compromisso.

Nos dizeres de Julizana Dallabona:

Prestigiando um direito (posse) em detrimento de outros (propriedade, pagamento de impostos, segurança das relações imobiliárias), inclusive em prejuízo de toda a sociedade, fragilizando e distanciando ainda mais o alcance da almejada segurança jurídica e publicidade”.

De acordo com Carlos Oliveira:

A Súmula 84 do STJ representa mais uma exceção ao Princípio da Relatividade dos Contratos, pois a promessa de compra e venda não registrada está a ultrapassar os limites da tradicional eficácia *inter partes* dos contratos para irradiar efeitos contra

³⁴³ Apud OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de, Embargos de Terceiro no caso de posse fundada em título não registrado.. Resp 247/SP, Voto do Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4ª T, DJ 20/11/1989.

³⁴⁴ Ministro Moreira Alves, RE 87958 RJ (RTJ 89/291).

³⁴⁵ DALLABONA, Juliana Wiese, A Súmula 84 do STJ e a Insegurança Jurídica, 2017..

³⁴⁶ DALLABONA, Juliana Wiese, A Súmula 84 do STJ e a Insegurança Jurídica, 2017..

terceiros - que se digam credores do promitente vendedor -, como que a reivindicar uma eficácia *erga omnes*. Trata-se, portanto, de um exemplo de tutela externa de crédito de doutrina do terceiro cúmplice, de transpersonalização.³⁴⁷

Como já se disse alhures, é claro que a procedência dos Embargos de Terceiro não está adstrita a possibilidade de se impetrá-lo, devendo ser analisadas as provas e a boa fé do adquirente, cujo prestígio não deve ser exagerado quando o contrato beirar a clandestinidade.³⁴⁸

Certo é, como alegou Battaus, que o compromisso de compra e venda sem registro deve ser visto com reservas e a Súmula 84 do STJ não observa as normas editadas, por uma questão sociológica.³⁴⁹

E prossegue Battaus:

A Súmula 84 é nitidamente processual. Estende ao compromissário comprador a ação de Embargos de Terceiro; não garante, de per se, a proteção possessória deduzida naquela ação. Este direito será concedido apenas se provado que a compra e venda preexistia à ação movida pelo credor e capaz de reduzir o devedor alienante à insolvência.³⁵⁰

Entretanto, com a edição e vigência da Lei 13.097/15 a Súmula 84 do STJ continua em vigor? Ainda são possíveis a interposição de Embargos de Terceiro para defesa da posse?

A Súmula 84 do STJ prestigia a interposição dos Embargos de Terceiro ao compromisso de compra e venda não registrado e a Lei 13.097/15 prestigia o Princípio da Concentração dos atos jurídicos na matrícula do imóvel.

O Parágrafo Único do artigo 54 da citada Lei determina que não são oponíveis contra terceiros adquirentes, situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis. Não seria, por analogia, aplicado tal artigo aos compromissos de compra e venda que não estiverem registrados? Podem continuar os compromissários desidiosos alegando sua posse em virtude de compromisso de compra e venda não registrado?

Por que o compromissário comprador teria maior direito que o credor do alienante no caso de ambos não terem registrado as situações jurídicas correspondentes?

A questão social se sobrepõe à Lei?

³⁴⁷ Apud OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de, Embargos de Terceiro no caso de posse fundada em título não registrado..

³⁴⁸ BATTAUS, José Eduardo, A Força Probante do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel sem Registro.

³⁴⁹ BATTAUS, José Eduardo, A Força Probante do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel sem Registro.

³⁵⁰ BATTAUS, José Eduardo, A Força Probante do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel sem Registro.

CONCLUSÕES

Como observamos da aplicação da Súmula 84 do STJ, o direito dispõe ao possuidor negligente a possibilidade de defender sua posse.

Trata-se de justiça esta nova oportunidade ao possuidor negligente em seus deveres?

Segundo Silvio Rodrigues, a defesa do possuidor de boa fé é social, porque este dá destinação econômica à coisa.³⁵¹ Mas não iria dar a mesma destinação econômica o credor do alienante?

Charles Louis de Montesquieu, ao falar sobre justiça assim dispôs:

Dizer que não há nada de justo ou de injusto senão o que as leis positivas ordenam ou proíbem, é dizer que antes de ser traçado o círculo todos os seus raios não eram iguais.³⁵²

Segundo o autor, o desejo de viver em sociedade é natural e obedece as leis, que também estão “sujeitas a erro”,³⁵³ eis que feitas pelo próprio homem.

As leis surgem para que haja a possibilidade de convivência social:

“Hoje que os homens estão em sociedade, perdem o sentimento de suas fraquezas, a igualdade que existia entre eles desaparece e o estado de guerra começa”.³⁵⁴

A justiça não pode ser avaliada pelo direito positivo, pela necessidade de paz no convívio social, é algo maior e muito difícil de ser detectada num horizonte amplo.

Ewald assim entende a justiça, sempre ligada à idéia de igualdade:

A Justiça qualifica uma ordem política e social, uma ordem ideal, perfeita, a boa ordem, que, por essa razão, deve permanecer invariável. (...) a concepção de justiça, como digo que designa o princípio da sociedade, acaba por confundir moral, direito e política.³⁵⁵

Segundo Trevelim, Raymond Saleilles salienta, no que se refere à defesa da posse sobre a importância de se manter as relações sociais:

A importância de manter, mesmo que a título provisório, a ordem aparente das relações sociais quanto ao uso dos bens do mundo. A relação aparente que une o indivíduo à coisa, e que lhe permite utilizar a coisa conforme sua destinação, deve ser protegida e defendida por si só, como um elemento de ordem social. As coisas

³⁵¹ RODRIGUES, Silvio, Direito das Coisas, Volume 5, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987, pg. 51.

³⁵² MONSTESQUIEU, Charles Louis de, Do Espírito das Leis, Vol. XXI, Os Pensadores, Tradução de Fernando Henrique Cardoso e Leôncio Martins Rodrigues, 1ª edição, Victor Civita, São Paulo, 1973, pg. 33.

³⁵³ MONSTESQUIEU, Charles Louis de, Do Espírito das Leis, Vol. XXI, Os Pensadores, Tradução de Fernando Henrique Cardoso e Leôncio Martins Rodrigues, 1ª edição, Victor Civita, São Paulo, 1973., pg. 34

³⁵⁴ MONSTESQUIEU, Charles Louis de, Do Espírito das Leis, Vol. XXI, Os Pensadores, Tradução de Fernando Henrique Cardoso e Leôncio Martins Rodrigues, 1ª edição, Victor Civita, São Paulo, 1973, pg. 35.

³⁵⁵ Ewald, 1993, pg. 132

devem permanecer no seu estado – a ordem aparente na sociedade deve ser mantida.³⁵⁶

A igualdade aqui considerada para a justiça é a mesma do nosso Princípio Constitucional da Igualdade, em que devem ser considerados iguais na medida de sua desigualdade.

Nos dizeres de Claudia Lima Marques “a concreção do Princípio da Boa Fé na sociedade atual, eis o grande desafio do Direito no momento”.³⁵⁷

De acordo com Silvio Venosa:

há necessidade que um ordenamento legal, moderno, real e realístico enfrente o problema social de vez, possibilitando um sistema registral imobiliário não só mais simplificado, mas principalmente acessível à grande massa da população. Com os avanços da informática esse desiderato é perfeitamente possível.³⁵⁸

A Súmula 84 do STJ trata do cabimento da ação e não do mérito e somente é aplicável contra credores do vendedor e não contra terceiros adquirentes.

Segundo Battaus, “o STJ deu interpretação finalística à Lei de Registros Públicos com escopo de alcançar a justiça social, preteriu a exigência do registro público, condição legal para a eficácia do negócio jurídico perante terceiros”.³⁵⁹ Por isso, autorizou a defesa da posse por meio dos Embargos de Terceiro.

A Súmula 84 do STJ vai em desencontro a toda uma legislação que considera o contrato registrado oponível a todos.

Segundo Battaus a boa fé não deve ser exageradamente prestigiada quando se observa a existência de contratos mentirosos, de gaveta, com o intuito de fraudar o legítimo credor.

Portanto, concessão vênua, merece reservas o posicionamento jurisprudencial que indiscriminadamente prestigia contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel desprovido de mínima publicidade, ignorando as regras processuais de valoração da prova documental.³⁶⁰

³⁵⁶ Apud TEREVELIM, Ivandro Ristum, A Posse na Regularização de Assentamentos Urbanos, Tese em Doutorado, Orientador Prof. Doutor Álvaro Villaça Azevedo, Biblioteca da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2014. Acesso em 29 de setembro de 2017, pg. 91.

³⁵⁷ Apud JUNQUEIRA, José de Melo, O Novo Código Civil e o Registro Imobiliário – Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil, Coordenado por Ulysses da Silva, Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, pg. 79.

³⁵⁸ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014, pg. 192.

³⁵⁹ BATTAUS, José Eduardo, A Força Probante do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel sem Registro.

³⁶⁰ BATTAUS, José Eduardo, A Força Probante do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel sem Registro.

De acordo com João Pedro Lamana Paiva, “a verdadeira função do sistema registral imobiliário está em tutelar a propriedade privada, bem assim combater a clandestinidade, irmã gêmea da fraude”.³⁶¹

Levada, como representante do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já se manifestou no sentido de que a Lei 13.097/15 não teve o condão de alterar a Súmula 84 do STJ, que continuaria sendo aplicada.³⁶²

Dentre os Acórdãos pesquisados proferidos pelo Superior Tribunal de Justiça³⁶³, o julgamento foi pela aplicabilidade da Súmula 84 da mesma Corte, no entanto, em nenhum deles foi levantado o argumento de sua eventual inaplicabilidade em virtude da aplicação da Lei 13.097/15, de modo que esta questão não foi enfrentada.

Tendo em vista a novidade do tema, até que o enfrentamento passe pelas Instâncias de 1º e 2º grau e chegue ao Superior Tribunal de Justiça, alguns anos serão necessários.

Trata-se de matéria nova, de difícil pesquisa, e sem decisão pontual a respeito após a vigência da Lei 13.097/15, pelo Superior Tribunal de Justiça e, por isso mesmo, por enquanto, o entendimento é que continua em vigor a Súmula 84 do STJ.

Entretanto, a súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça deve ser entendida na exata medida da possibilidade dos Embargos de Terceiro, mas não do seu resultado.³⁶⁴

Muitos trabalhos sobre o tema advirão, assim como julgados sobre a matéria até que se estabeleça um posicionamento.

Tentou-se com este trabalho abordar matéria nova e contribuir com o enriquecimento do direito contratual imobiliário no País.

Por não haver lastro jurisprudencial do Tribunal Superior que pontuasse exatamente o tema abordado, pode-se formar entendimento diverso de cada leitor ao entrar em contato com este trabalho, fomentando teses a respeito do tema em busca de uma resposta.

³⁶¹ PAIVA, João Pedro Lamana, Princípio da Concentração, à Luz da Lei 13.097/2015. Disponível em <<http://www.lamanapaiva.com.br>>. Acesso em 13 de setembro de 2017

³⁶² Manifestação do Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Claudio Antonio Soares Levada, em aula ministrada sobre o Contrato de Compromisso de Compra e Venda no ano de 2.017 na Pontífice Universidade Católica- COGEAE – Contratos.

³⁶³ AI no AREsp 1034332 SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª T, j. 25/04/2017, p. 09/05/17, AI no AREsp 1581338 SP, Rel. Min. Humberto Martins, 2ª T, j. 10/03/2016, p. 17/03/2016.

³⁶⁴ SCAVONE, Junior Luiz Antonio, Direito Imobiliário, Teoria e Prática, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014, pg. 716.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR JUNIOR, Rosado. **Embargos de Terceiro**. Disponível em <[http://www.stj.jus.br/intranet_documentos/ministros/embargos de terceiro](http://www.stj.jus.br/intranet_documentos/ministros/embargos_de_terceiro)> Acesso em 04 de dezembro de 2.017.
- AQUINO, Leonardo Gome. **Aquisição da Propriedade Pelo Registro do Título: Características Gerais**. Disponível em <<http://instituto.processos.com.br/2012/wp-content/uploads/2011/12/leonardo-titulo.pdf>> Acesso em 28 de setembro de 2.017.
- ASCENSÃO, José de Oliveira, **Direito Civil: Reais**, 5ª edição, Coimbra, Coimbra, 1.993.
- ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan e XAVIER, Silvia Paulino Franco, **A Concentração dos atos na matrícula do imóvel está plenamente em vigor: são desnecessárias as certidões de feitos ajuizados?** Disponível em <<http://www.portaldori.com.br/2017/02/21>> Acesso em 08 de outubro de 2.017.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça, **Direito das Coisas**, Curso de Direito Civil, São Paulo, Atlas, 2014.
- BATTAUS, José Eduardo, **A Força Probante do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel sem Registro**, Elaborado em 10/13. Disponível em <<http://jus.com.br/artigos/25458/a-forca-probante-do-compromisso-de-compra-e-venda-de-imoveis-sem-registro>> Acesso em 10 de novembro de 2.017.
- BOUZO, Carla Faria, **Embargos de Terceiro – Aspectos Processuais**. Disponível em <https://www.emarj.1jrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/embargosdeterceiro/10processual_28.pdf>. Acesso em 04 de dezembro de 2.017.
- CAMILO, Marla, **Lei 13097/15 e a concentração dos atos registrais**. Disponível em <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X191eGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=Njw>> Acesso em 13 de setembro de 2.017.
- CAMPOS, Carla, **O Princípio da Boa Fé Objetiva – Teorias e Princípios**. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site/in_linkrevista,artigos,leitura&artigo_ed=15478> Acesso em 13 de setembro de 2.017.
- CORRÊA, Daniel Marinho, **Embargos de Terceiro como proteção possessória: legitimidade apenas do terceiro não pertencente à relação processual**. Disponível em <https://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_leitura&artigo_id=98>. Acesso em 04 de dezembro de 2.017.
- DALLABONA, Juliana Wiese, **A Súmula 84 do STJ e a Insegurança Jurídica**. Disponível em <<http://www.jus.com.br/1036940-julina-wiese-sallabona/publicações>> Acesso em 13 de setembro de 2.017.

DIEZ-PICAZO, Luis e GULLON, Antonio, **Sistema de Derecho Civil**, Volumen II, Madri, Tecnos, 1976.

DINIZ, Maria Helena, **Curso de Direito Civil Brasileiro**, Direito das Coisas, Vol 4, 29ª ed, São Paulo, Saraiva, 2014.

ELIAS, Carlos, **Embargos de Terceiro e Posse fundada em título não registrado: Extensão da Súmula 84/STJ**. Disponível em <<http://www.profcarloselias.blogspot.com.br/2016/04/embargos-de-terceiro-e-posse-fundada-em.html>>. Acesso em 13 de setembro de 2.017.

EWALD, François, **Foucault, a Norma e o Direito**, Tradução Antonio Fernando Cascais, 1ª edição, Veja Comunicação & Linguagens, Lisboa, 1993.

FREITAS, Danielli Xavier, **A Súmula nº 84 do STJ e a Insegurança Jurídica**. Disponível em <https://www.daniellixavierfreitas.jusbrasil.com.br/artigos/139236848>> Acesso em 19 de julho de 2.017.

GAZZI, Fábio Pinheiro, **O Adquirente de Boa Fé e o Novo CPC: Necessidade do Registro na Matrícula do Imóvel dos Atos de Construção**. Disponível em <<http://www.eadnodireito.blogspot.com.br/2015/04>> Acesso em 13 de setembro de 2.017.

GOMES, Orlando, **Direitos Reais**, 19ª ed. Revista e Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro, forense, 2.006.

GONÇALVES, Carlos Roberto, **Direito das Coisas**, Vol 3, 10ª edição, São Paulo, Saraiva, 2009.

GONZAGA, Des. Nelson José, **Acórdão RS**, Nova Prata, AI 700468324, 18ª Câmara Cível, 2012. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/dl/acordao-tjrs-nega-reintegracao-posse.pdf>> Acesso em 15 de outubro de 2.017.

GROTTI, Franco Musetti e SILVA, Fábio Rocha Pinto, **Os efeitos da Lei 13.097/15 na publicidade, na validade e na eficácia dos negócios imobiliários**. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI216341,41046>> Acesso em 13 de setembro de 2.017.

JUNQUEIRA, José de Melo, **O Novo Código Civil e o Registro Imobiliário – Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil**, coordenado por Ulysses da Silva, Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004.

KELSEN, Hans, **A justiça e o Direito Natural**, Tradução Prefácio João Baptista Machado, Coimbra, El Medina S/A, 2009.

LEITE, Iolanda Moreira, **Posse e Propriedade – Doutrina e Jurisprudência – Artigo – Registros Imobiliários e a Ação de Retificação**, Coordenador Yussef Said Cahali, São Paulo, Saraiva, 1.987.

LOUREIRO, Luiz Guilherme, **Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral**, Título I Dos Bens e da Posse, São Paulo, Método, 2004.

LUCHEZI, Roberto, **A Insegurança Jurídica da Súmula 84 do STJ**. Disponível em <<http://www.jus.com.br/artigos/9379>> Acesso em 13 de setembro de 2.017.

MELLO, Maurício Rodrigues. **A Segurança Jurídica do Registro para Aquisição da Propriedade Imóvel**. Disponível em <http://www.pucrsbr/jucrs/files/uni/poa/direito/graduação/tcc/tcc2/trabalhos2012_1> Acesso em 13 de setembro de 2.017.

MELO, Álvaro, Filho, **Princípios de Direito Registral Imobiliário**. Disponível em <<http://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>> Acesso em 28 de setembro de 2.017.

MENDONÇA, Humberto Antonio Alves de Moraes, **O Direito Real de Aquisição em face das Súmulas 84, 229 e 308 do STJ**. Disponível em <<http://www.uolp.unifor.br/oul>> Acesso em 13 de setembro de 2.017.

MIRANDA, Pontes. **Tratado de Direito Privado**, Tomo X, Direito das Coisas, Posse, Atualizado por Luiz Edson Fachin, São Paulo, RT, 2012.

MONSTESQUIEU, Charles Louis de, **Do Espírito das Leis**, Vol. XXI, Os Pensadores, Tradução de Fernando Henrique Cardoso e Leôncio Martins Rodrigues, 1ª edição, Victor Civita, São Paulo, 1973.

MUNIZ, Francisco José Ferreira, **Embargos de Terceiro à Penhora. A questão da Posse do Promitente Comprador**. Disponível em <<https://www.revistas.ufpr.br/direito/article/download/8933/6242>>. Acesso em 04 de dezembro de 2.017.

NADRIGHI, Nancy e DIP, Ricardo, **Apontamentos Acerca dos Registros Públicos – Lei 13.097/15**. Disponível em <http://erib.org.br/files/obra/20150327_artigo_nancy_desembargador_1.pdf>. Acesso em 08 de outubro de 2.017.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do, **Posse e Propriedade**, 3ª ed. Porto Alegre, Livraria do Advogado, 2003.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. **Embargos de Terceiro no caso de posse fundada em título não registrado**. Disponível em <<https://www.profcarloselias.blogspot.com.br/2016/04/embargos-de-terceiro-e-posse-fundada-em-titulo-nao-registrado-html>>. Acesso em 13 de setembro de 2.017.

ORLANDI NETO, Narciso, **O Novo Código Civil e O Registro de Imóveis – O Registro de Imóveis e o Novo Código Civil**, Coordenador Ulysses da Silva, Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre, 2004.

PAIVA, João Pedro Lamana, **Princípio da Concentração, à Luz da Lei 13.097/2015**. Disponível em <<http://www.lamanapaiva.com.br>>. Acesso em 13 de setembro de 2.017.

PICAZO, Luiz Dies e GRILLON, Antonio, **Sistema de Derecho Civil**, Vol. II, Tecnos, Madri, 1976.

PIUVEZAN, Daniel, **Princípios do Direito Registral e a Segurança Jurídica**. Disponível em <<http://piuvezam.jusbrasil.com.br/artigos/235072628/principios-do-direito-registral-e-a-seguranca-juridica>> Acesso em 28 de setembro de 2.017.

RICHTER, Luiz Egon, **Fragmentos Teóricos da Base Matricial do Imóvel no Registro de Imóveis**. Disponível em <<http://www.regimo.com.br/doutrina/13>> Acesso em 28 de setembro de 2.017.

RIZZARDO, Arnaldo, **Contratos**, 15ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2015.

RODRIGUES, Silvio, **Direito das Coisas, Volume 5**, 16ª ed., São Paulo, Saraiva, 1987.

SANTA HELENA, Breno de Andrade Zoehler, **Os riscos ocultos nas Transmissões Imobiliárias e o Princípio da Concentração**. Disponível em <<http://www.civilistica.com/os-riscos-ocultos-nas-transacoes-imobiliarias/Helena{civilistica.com.a.6.n.1.2017}>> Acesso em 08 de outubro de 2.017.

SCAVONE, Junior Luiz Antonio, **Direito Imobiliário, Teoria e Prática**, 8ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2014.

SCAVONE, Junior, Liz Antonio, **Cautelas na Compra de Imóveis. Nada muda com a Lei 13.097/2015 (MP 656/2014)**. Disponível em <<http://alice1.jusbrasil.com.br/artigos/168359318/cautelas-na-compra-de-imobeis-nada-muda-com-a-lei-13097/15>> Acesso em 19 de julho de 2.017.

SOUZA, Carolina Koschdoski de, **As modificações introduzidas pela Lei 13.097/2015 e a criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG): segurança jurídica para fomentar o investimento com lastro imobiliário**. Disponível em <<http://lares.org.br/Anais2015/artigos/1145-1337-1.RV.docx>> Acesso em 08 de outubro de 2.017.

STF, **Súmula 245**. Disponível em <<http://www.stj.jus.br>> Acesso em 13 de setembro de 2.017.

STJ, Jurisprudência, **Súmula n. 84, Precedentes**. Disponível em <<http://www.stj.jus.br>> Acesso em 13 de setembro de 2.017.

TEREVELIM, Ivandro Ristum, **A Posse na Regularização de Assentamentos Urbanos**, Tese em Doutorado, Orientador Prof. Doutor Álvaro Villaça Azevedo, Biblioteca da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2014. Acesso em 29 de setembro de 2.017.

TERRA, Ricardo, **Kant e o Direito, Immanuel Kant**, Alexandre Travessoni coordenador, Belo Horizonte, Mandamentos, 2009.

TUCCI, José Rogério Cruz e, **Posse e Propriedade, Doutrina e Jurisprudência**, Da Posse de Boa Fé e os Embargos de Retenção por Benfeitorias, São Paulo, Saraiva, 1987.

VENOSA, Silvio de Salvo, **Compromisso de Compra e Venda com Eficácia Real. Direito do Promitente Comprador**. Disponível em <http://www.professorsimao.com.br/artigos_convidados_venosa.htm> Acesso em 18 de setembro de 2017.

VENOSA, Silvio de Salvo, **Direito Civil**, Direitos Reais, Vol V, 14ª edição, São Paulo, Atlas, 2014.

VILLAR, Alice Saldanha, **Direito Sumular STJ**, 2ª ed., Leme – SP, JHMizuno, 2017.