

Comentários à Jurisprudência

1ª Edição | Março | 2021

Entre Notas & Registros

Des. Marcelo Rodrigues

DA DECISÃO COMENTADA

Poder Judiciário - Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

Processo: Agravo de Instrumento nº 0029116- 06.2018.8.16.0000

Jurisdição: 3ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava

Relator: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho

Agravantes: Francisco Ferreira de Almeida e outra

Agravados: Banco Bradesco S/A e outra

Órgão julgador: 17ª Câmara Cível

Data de publicação: 23/10/2018

Ementa: Anulatória. Tutela de urgência na modalidade antecipada, no sentido de suspender o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade do imóvel. Presença dos requisitos autorizadores (art. 300 do NCPC). Devedora fiduciária que ofereceu o imóvel em garantia à instituição financeira em 2015, mas anteriormente alienara porção do bem aos agravantes, em 2004. Ausência de registro do instrumento particular de compra e venda do imóvel. Precedentes do STJ no sentido de abrandar as exigências do direito dos registros públicos quando evidenciada a boa-fé de ambos os envolvidos. Oponibilidade da promessa de compra e venda a terceiros. Parcela do imóvel que permaneceu na plenitude do domínio da devedora fiduciária que possivelmente será suficiente à satisfação da dívida. Dívida apontada pela instituição financeira (R\$ 130.000,00) consideravelmente inferior ao valor do imóvel (R\$ 1.100.000,00). Suspensão do procedimento extrajudicial relativamente à área controvertida. Decisão reformada.

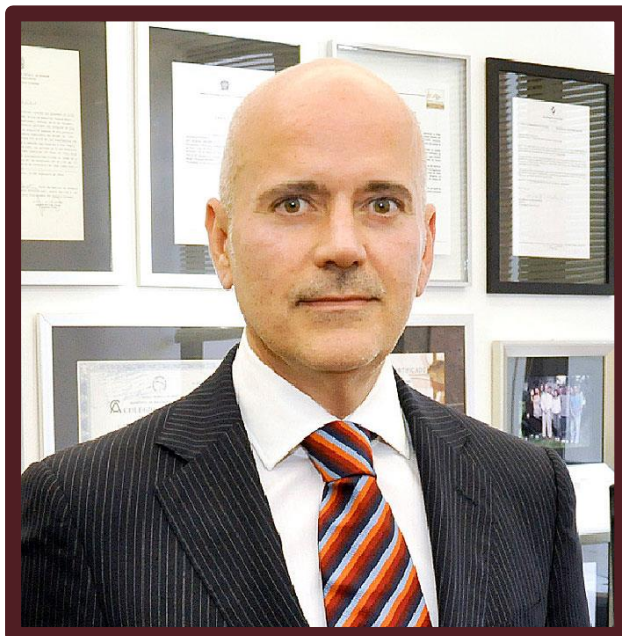
Comentários à Jurisprudência

DO COMENTARISTA

DES. MARCELO RODRIGUES

Presidente – 2ª Câmara Cível do TJMG

- Autor, dentre outras, da obra “Tratado de registros públicos e direito notarial” (3ª ed., 2021, Juspodivm)
- Especialista em Direito Notarial e Registral



Comentários à Jurisprudência

DA ÍNTEGRA DA DECISÃO

I. “A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público (AgInt no REsp nº 1.325.509/PE, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 6/2/2017), razão pela qual o STJ “vem reconhecendo que a promessa de compra e venda, ainda que não registrada, é oponível ao próprio vendedor ou a terceiros, haja vista que tal efeito não deriva da publicidade do registro, mas da própria essência do direito de há muito consagrado em lei (arts. 22 do DL nº 58/1937 e 26 da Lei nº 6.766/1979)” (REsp 1490802/DF, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 24/4/2018).

II. “Mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio”. Assim, “como consequência da limitação do poder de disposição sobre o imóvel prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente vendedor tendo por objeto o imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários compradores, ainda que atinjam terceiros de boa-fé” (REsp 1490802/DF, Rel. Ministro Moura Ribeiro, 2/11/2020, Terceira Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 24/4/2018).

III. Fazendo a devida equalização e distribuição da justiça, ante a provável boa-fé tanto dos agravantes (idosos com mais de 70 anos e que residem no imóvel há 15 anos), como do primeiro agravado (Bradesco), que não tinha conhecimento da promessa de compra e venda, afigura-se razoável, ao menos por ora, suspender-se

Comentários à Jurisprudência

o procedimento extrajudicial tão-somente em relação à área de 108.900 metros quadrados descrita no contrato particular de compra e venda celebrado em 2004, ficando a instituição financeira autorizada a prosseguir quanto à área restante, a qual possivelmente será capaz de quitar a dívida em aberto por ocasião da venda do bem no público leilão previsto na Lei nº 9.514/97.

Vistos, etc.

Neste agravo de instrumento, interposto com requerimento de tutela antecipada recursal, os agravantes pretendem a reforma da decisão proferida na Ação Anulatória nº 0010231-45.2018.8.16.0031 por meio da qual o juiz de direito, Dr. Bernardo Fazolo Ferreira, indeferiu o pedido de tutela de urgência na modalidade antecipada (mov. 23.1).

Em suas razões recursais (mov. 1.1-TJ), os agravantes sustentam, em síntese, que: a) ingressaram com a ação originária objetivando anular a alienação fiduciária que grava parte do imóvel descrito na Matrícula n. 16.175, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, constituída como garantia real na Cédula de Crédito Imobiliário n. 237/2230/190615; b) assentam a pretensão na alegação de que a pessoa de Ruy Luiz Zampier Moro, emitente devedor da referida Cédula de Crédito Imobiliário junto ao Banco Bradesco S/A, teria oferecido como garantia o imóvel que é de propriedade dos agravantes, tendo como terceira garantidora a segunda agravada, sendo que eles jamais compuseram o quadro societário desta; c) a propriedade da área que pertence aos agravantes materializou-se através de um contrato particular de compromisso de compra e venda, firmado em 16 de junho de 2003, entre a empresa Indústria e Comércio de Frios e Laticínios Cataratas Ltda (segunda agravada) e eles, com firma reconhecida dos vendedores em 10 de setembro de 2004, no Tabelionato Farah, da Comarca de Guarapuava/PR; d) desde a data da celebração do referido contrato, os Agravantes estão na posse direta do imóvel, sem qualquer oposição, no qual construíram sua residência e de onde tiram seu sustento através de cultura de subsistência; e) o imóvel consiste em bem de família dos agravantes e jamais foi por eles oferecido em garantia, a qual,

Comentários à Jurisprudência

aliás, era por eles desconhecida; f) desde a quitação do contrato de promessa de compra e venda os agravantes aguardam a lavratura da competente escritura definitiva de compra e venda por parte da promitente vendedora; g) recentemente tomaram conhecimento de que o bem foi alienado fiduciariamente pela segunda agravada ao primeiro agravado, em garantia de dívida da referida cédula, bem como do inadimplemento da dívida e notificação para purgação da mora, sob pena de consolidação da propriedade em favor da instituição financeira; h) a empresa garantidora da dívida – segunda agravada – jamais poderia ter oferecido o bem, que não é de sua propriedade; i) estão presentes os requisitos autorizadores da concessão da tutela provisória de urgência, ante a iminente possibilidade de o primeiro agravado levar o bem a leilão; j) o imóvel em questão encontra-se sob o abrigo da regra protetiva do art. 1º da Lei nº 8.009/90; k) as transações realizadas pela segunda agravada depois da venda do bem aos agravantes não surtem qualquer efeito em relação a eles; l) o valor do débito frente ao valor da área total do imóvel é ínfimo, não se justificando a consolidação da propriedade em nome do primeiro agravado sobre a totalidade do bem; e m) os agravantes são pessoas idosas, o que impõe o exame do caso à luz das regras protetivas do Estatuto do Idoso.

Na decisão do mov. 5.1-TJ, a liminar foi deferida “determinando a suspensão do procedimento extrajudicial da consolidação da propriedade relativamente à área controvertida, ou seja, os 108.900 metros quadrados descritos na cláusula primeira do compromisso de compra e venda do mov. 1.9, autorizado o seu prosseguimento quanto à área remanescente.

Expeça-se ofício, com urgência, ao CRI competente, a fim de que esta decisão seja averbada na matrícula do imóvel”.

Com contrarrazões (mov. 12.1-TJ), foram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório.

Voto.

Comentários à Jurisprudência

I – A controvérsia gira em torno da presença dos requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela pretendida na inicial, no sentido de suspender-se o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade do imóvel em favor do primeiro agravado (Banco Bradesco S/A).

II – Pois bem. A Lei processual estabelece que, para a concessão da tutela provisória de urgência, em sua modalidade antecipada, faz-se necessária a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do NCPC), aliada à inexistência de perigo de irreversibilidade do provimento antecipado (art. 300, § 3º, do NCPC).

No caso, ao menos nesta quadra procedimental, considero provável o acolhimento do pedido de anulação da garantia fiduciária na parte em que recai sobre a porção do imóvel cuja compra e venda fora prometida pelos proprietários aos ora agravantes.

Com efeito, colhe-se do instrumento particular de compra e venda acostado ao mov. 1.9 que a segunda agravada, na qualidade de proprietária/promitente vendedora, alienou aos agravantes a área de 108.900 metros quadrados do imóvel, cuja área total, segundo a matrícula, é de 376.700 metros quadrados (mov. 1.13). O negócio está datado de 16/6/2003, com firma reconhecida em 10/9/2004, sendo que desde então os agravantes – idosos com mais de 70 anos de idade – estariam na posse direta do imóvel, onde estabeleceram sua moradia, como demonstram as fotografias dos mov. 1.17 e 1.18.

Ocorre que a proprietária/promitente vendedora (segunda agravada), mesmo tendo aparentemente alienado referida porção do imóvel aos agravantes, recentemente ofereceu a totalidade do bem em garantia fiduciária em favor do primeiro agravado (Banco Bradesco S/A), conforme R-18 datado de 22/06/2015 (mov. 1.13). Diante do inadimplemento da dívida, consta dos autos que o credor fiduciário deu início ao procedimento de consolidação da propriedade do imóvel, conforme notificações do mov. 1.15 e 1.16, datadas de 30/4/2018, vindo daí o

Comentários à Jurisprudência

requerimento de concessão de tutela de urgência no sentido de suspender-se o procedimento antes que venha a ser registrada a consolidação da propriedade.

Embora o instrumento particular de promessa de compra e venda não tenha sido levado a registro pelos agravantes na matrícula do imóvel, a obstar, em tese, que opere efeitos perante terceiros, dentre os quais o credor fiduciário (primeiro agravado) (art. 221 do CC1), não há como ignorar recentes precedentes do STJ no sentido de abrandar as exigências do direito dos registros públicos quando evidenciada a boa-fé de ambos os envolvidos (o promitente comprador e o terceiro adquirente), devendo o Judiciário examinar a melhor forma de distribuição da Justiça em cada caso concreto.

A propósito, conforme já decidiu a Corte superior, “[...] a promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público (AgInt no REsp nº 1.325.509/PE, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 6/2/2017), razão pela qual o STJ “vem reconhecendo que a promessa de compra e venda, ainda que não registrada, é oponível ao próprio vendedor ou a terceiros, haja vista que tal efeito não deriva da publicidade do registro, mas da própria essência do direito de há muito consagrado em lei (arts. 22 do DL nº 58/1937 e 26 da Lei nº 6.766/1979)” (REsp 1490802/DF, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 24/4/2018).

Nesse sentido, ainda:

"Direito civil. Propriedade. Recurso especial. Ação anulatória. Compromisso de venda e compra.

1. 'Art. 221. 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."

"Registro imobiliário. Oposição. Adjudicação em hasta pública. Boa-fé.

Comentários à Jurisprudência

1. Discussão sobre se a aquisição do imóvel pelo recorrido, em virtude da celebração de compromisso de compra e venda quitado anos antes da penhora efetivada em sede da ação trabalhista, prevalece em relação à propriedade do recorrente, que adjudicou o bem em hasta pública, seguindo os ditames legais, à época em que, de acordo com o registro imobiliário, ele se encontrava livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

2. A ausência de decisão sobre os dispositivos legais supostamente violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos.

[...]

5. O Código Civil de 1916, vigente à época da celebração do negócio de compra e venda pelos recorridos, de fato, exigia, no art. 530, o registro do título translativo da propriedade imóvel por ato *inter vivos*, onerosos ou gratuitos, para a transmissão do domínio do bem.

6. A jurisprudência conferia ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239); e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), sendo, portanto, oponível em relação aos terceiros.

7. Esta Corte, sobrepujando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça, vem conferindo interpretação finalística à Lei de Registros Públicos. Súmula 84/STJ.

Os recorridos agiram com boa-fé quando celebraram o compromisso de compra e venda do imóvel. O recorrente também agiu de boa-fé na hipótese, ao seguir todos os trâmites legalmente previstos para a aquisição da propriedade através da

Comentários à Jurisprudência

adjudicação do bem em hasta pública e registro do respectivo título no cartório de imóveis.

9. Diante das peculiaridades da hipótese, não se afigura razoável afastar o direito dos recorridos sobre o bem, que acreditaram ter adquirido por força do compromisso de compra e venda, e sobre o qual exercem a posse há aproximadamente 20 (vinte) anos.

10. Recurso especial desprovido" (STJ, REsp 1221369/RS, Rel.^a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/8/2013, DJe de 30/8/2013).

Em resumo, segundo recente precedente do STJ, "mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio". Assim, "como consequência da limitação do poder de disposição sobre o imóvel prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente vendedor tendo por objeto o imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que atinjam terceiros de boa-fé" (REsp 1490802/DF, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 24/4/2018).

Transpondo esse raciocínio para o caso dos autos, conclui-se, ao menos por ora, que a segunda agravada não poderia ter oferecido em 2015 ao primeiro agravado a totalidade do imóvel em garantia fiduciária, já que em 2004 (data do reconhecimento da firma, art. 409 do NCPC) alienou porção do imóvel aos agravantes, conforme contrato de compra e venda do mov. 1.9. Há que se atentar, outrossim, que a dívida apontada pelo primeiro agravado na notificação do mov. 1.15 era de R\$ 130.127,89 em abril de 2018, o que leva a crer que a parcela do imóvel que ainda permaneceu sob a plenitude do domínio da segunda agravada (cerca de 268.000 metros quadrados, descontados os 108.900 alienados aos agravantes) é suficiente a satisfazer a dívida em aberto, já que o imóvel estaria avaliado em cerca de R\$ 1.100.000,00 (mov. 1.13).

Comentários à Jurisprudência

Em resumo, fazendo a devida equalização e distribuição da justiça, ante a provável boa-fé tanto dos agravantes (idosos com mais de 70 anos de idade que residem no imóvel há quase 15 anos) como do primeiro agravado (Bradesco), que não tinha conhecimento da promessa de compra e venda, afigura-se razoável, ao menos por ora, suspender-se o procedimento extrajudicial tão-somente em relação à área de 108.900 metros quadrados descrita no contrato do mov. 1.9, ficando a instituição financeira autorizada a prosseguir quanto à área restante, a qual possivelmente será capaz de quitar a dívida em aberto por ocasião da venda do bem no público leilão previsto na Lei nº 9.514/97.

Posto isso, dou provimento ao agravo de instrumento, confirmando a tutela antecipada recursal de início deferida.

Dispositivo.

Acordam os integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao agravo de instrumento, nos termos do voto do Relator.

Participaram do julgamento a Desembargadora Rosana Amara Girardi Fachin (Presidente) e o Juiz Substituto em Segundo Grau Dr. Fabian Schweitzer.

Curitiba, 10 de outubro de 2018.

Fernando Paulino da Silva Wolff Filho

Desembargador Relator.

Comentários à Jurisprudência

DA ANÁLISE

Segundo deflui já de sua ementa, o acórdão selecionado apurou, como um dos fundamentos de decisão, a 'ausência de registro do instrumento particular de compra e venda do imóvel. Precedentes do STJ no sentido de abrandar as exigências do direito dos registros públicos quando evidenciada a boa-fé de ambos os envolvidos'.

No caso vertente, a Turma Julgadora, à unanimidade de votos, deu provimento ao agravo de instrumento para revogar a decisão de primeiro grau de indeferimento da tutela provisória de urgência. Avançando, cuidou de considerar 'provável o acolhimento do pedido de anulação da garantia fiduciária na parte em que recai sobre a porção do imóvel cuja compra e venda fora prometida pelos proprietários aos ora agravantes', e determinou 'a suspensão do procedimento extrajudicial relativamente à área (*rectius*: imóvel) controvertida.'

Nota-se, inicialmente, que o instrumento particular de promessa de compra e venda não fora – como deveria – levado a registro no cartório imobiliário da situação do imóvel, em evidente desprestígio ao postulado da boa-fé objetiva. Esse 'clandestinismo' jurídico, materializado na praxe de 'contrato de gaveta', permitiu desconsiderar, no caso concreto, o ajuste da alienação fiduciária regularmente constituída entre as partes, vinculadas juridicamente por este direito real de garantia (art. 1.361, §§ 1º a 3º, CC), já em fase de execução extrajudicial.

Comentários à Jurisprudência

É então minada, ao terceiro de boa fé, a possibilidade de aferir, com exatidão, os ônus e gravames que incidem sobre o domínio do imóvel, dado que permaneceram ocultos pela inação da parte de quem o direito exige um comportamento jurídico e social de prestigiar o sistema de publicidade registral, em cujas bases se assenta verdadeiramente o Bem Comum, pedra de toque sobre a qual repousa a *confiança* que a população deposita no sistema.

A Lei dos Registros Públicos (6.015/1973) explicita, já em seu art. 1º, que a tipologia de publicidade característica dos cartórios de registros visa a uma finalidade própria, especial, específica e distinta de qualquer outro órgão ou instituto do aparelho estatal brasileiro, vale dizer, *conferir [simultaneamente] autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos*. Esses atributos foram ratificados pela Lei dos Cartórios (8.935/94), também em seu art. 1º. Resulta, pois, de meridiana clareza que a publicidade registral tem por finalidade especial produzir efeitos na esfera jurídica, moldada pela natureza constitutiva que especialmente a distingue. Essa publicidade, dita ainda *ativa* quanto ao modo pelo o qual é irradiada, forja um dever de natureza obrigacional, desde que deriva de norma cogente que impõe determinado comportamento, cujo descumprimento pode acarretar algumas sanções. Trata-se de um dever constitutivo, derivado de regra que impõe uma conduta institucional e cujo descumprimento traz a consequência da invalidade ou ineficácia de atos jurídicos. E esses efeitos são irradiados, ativamente, *erga omnes*.

Os cartórios de registro desempenham atribuições indispensáveis à segurança das relações informacionais e de crédito, pois acolhem, sob o juízo prudencial do oficial, dados de *confiança*, aos quais é atribuída a presunção jurídica de veracidade, ou seja, a fé pública. Não por acaso, a atividade é

Comentários à Jurisprudência

pública, por consistir em função do Estado. É igualmente pública, dado ser disponibilizada à totalidade dos cidadãos, pois versa sobre as mais relevantes relações de interesse privado, suscetíveis de atingir a órbita jurídica de terceiros.

Neste viés, Serpa Lopes enxerga o oficial de registro como a mão estendida da própria sociedade organizada, iluminando o caráter republicano do Registro, seja sua natureza designadamente institucional e jurídica da publicidade registral.¹

Pois bem.

O STJ editou o Enunciado 84 de sua Súmula, redigido nos seguintes termos: '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'.

Todavia, ao conferir à posse densidade de direito real, cuidou de negar vigência ao art. 1.417 do Código Civil: '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'. Nesta esteira, parece ter ignorado o princípio da taxatividade dos direitos reais e, por tabela, dos direitos passíveis de inscrição (art. 172, c.c. art. 167, I, LRP).

Desde que atento à lógica que norteou o sistema de publicidade registral, aquele que deixa de observar a obrigatoriedade do registro responde pelos prejuízos a que der causa, e será mesmo privado, em dada circunstância, do manejo dos embargos de terceiro ("Enunciado 621 da Súmula do STF), além de

¹ SERPA LOPES, M. M., *Tratado dos registros públicos*, v. 1, 1938, p. 44-45.

Comentários à Jurisprudência

restar desguarnecido em relação às garantias conferidas ao promitente comprador (art. 1.417, CC 2002), entre outros aspectos. Vale dizer: existem sim sanções legais para quem não registra o título. A ocultação ou sonegação, seja a que título for, de situação ou negócio com potencial de atingir a esfera jurídica de terceiros, sugere a aplicação de medidas contraordenacionais. Neste cenário, reputa-se de todo curioso como a parte desidiosa possa ser reputada sob o crivo da boa-fé.

O sistema de publicidade registral trabalha no intuito de harmonizar a tutela do tráfego jurídico – segurança dinâmica, que importa em proteção ao terceiro de boa-fé, aquele que confia nas informações do registro – com a dos direitos subjetivos – segurança estática, essa atuando em prol do titular do direito inscrito. Uma e outra realidade, a formal, própria ao registro, e a outra, de ordem material, referida como aparente, que de quando em vez se apresenta dissociada do Direito Formal, convergem, sem prejuízo, à mesma exigência de ordem prática. A constatação, aliás, apenas confirma a organicidade do Direito.

A lei civil brasileira, a exemplo de muitas outras estrangeiras, fora já estruturada para condicionar a aparência que decorre de meras situações de fato quando se cuida de resolver situações jurídicas não submetidas ao regime da publicidade registral, como sucede no caso da posse de bens móveis não inscritíveis, elegendo como critério de resolução do conflito a proteção de uma configuração exterior de propriedade, ainda que, por vezes, possa se revelar depois como algo enganoso, mas presumindo de início o aspecto de boa-fé do possuidor da coisa.

No resguardo da segurança jurídica preventiva e, para tal desiderato,

Comentários à Jurisprudência

munido da presunção legal de autenticidade do registro público, o Direito Formal atua na direção de acolher a verdade como pressuposto da realidade. Como dito, no conflito entre dois ou mais titulares sobre o mesmo direito a respeito de um único bem, apenas uma verdade poderá subsistir. Esse sistema foi então concebido na valoração do terceiro que, ao confiar nas informações do registro, toma a decisão consciente de adquirir o direito inscrito. Como poderá, igualmente, orientar-se de modo oposto. Numa ou noutra situação, somente esse terceiro merece ser reputado com o atributo de boa-fé. Validamente, a realidade formal prevalece até que o interessado prove em juízo, por meio de ação própria e observado o *devido* processo legal, o desajuste a respeito daquilo que emana da sinalização do registro, facultado, para tanto, em caráter premonitório, requerer ao juízo o registro da citação nas ações reais ou reiperçussórias, com o específico intuito de alertar aos terceiros que a presunção decorrente do registro está sendo inquinada em relação jurídico-processual já estabilizada (art. 167, I, 21, LRP), ou mesmo averbar ocorrências que, “por qualquer modo, alterem o registro” (art. 246, *caput*, LRP).

Voltando ao Enunciado 84, o STJ inovou a respeito do tema ao estabelecer práxis de nova modalidade de direito real não previsto em lei, e, ao fazê-lo, impor obstáculo adicional na já complexa, mas de todo desejável, composição entre interesses antagônicos: segurança jurídica e segurança do comércio.

Em que pese nos acórdãos paradigmas tenham sido objeto de análise a ausência de má-fé e de comportamentos que induziriam à fraude à execução, ao menos em um deles pontuou-se, na decisão de admissibilidade do especial (Relator Ministro Fontes de Alencar - REsp 696/RS, j. em 17/10/1989, DJ de 20/11/1989, p. 17.296), que a *providência de levar o contrato a registro*

Comentários à Jurisprudência

competia à promitente vendedora, além de serem os promitentes compradores pessoas simples (sic).

Na mesma linha:

'[...] Esta Corte, sobrepujando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça, vem conferindo interpretação finalística à Lei de (*rectius*: dos) Registros Públicos. Súmula 84/STJ. 8. Os recorridos agiram com boa-fé quando celebraram o compromisso de compra e venda do imóvel. O recorrente também agiu de boa-fé na hipótese, ao seguir todos os trâmites legalmente previstos para a aquisição da propriedade através da adjudicação do bem em hasta pública e registro do respectivo título no cartório de imóveis. 9. Diante das peculiaridades da hipótese, não se afigura razoável afastar o direito dos recorridos sobre o bem, que acreditaram ter adquirido por força do compromisso de compra e venda, e sobre o qual exercem a posse há aproximadamente 20 (vinte) anos. 10. Recurso especial desprovido' (REsp. 1.221.369-RS - 2010/0199181-0 – Relatora Ministra Nancy Andrighi - j. em 20/8/2013).

Ora, a posse é o poder de fato; a propriedade é o poder de direito. Ambas, posse e propriedade, podem ser ostentadas simultaneamente pelo proprietário, como também de sua esfera jurídica pode a primeira se desprender quando for transferida a outrem, conservando a propriedade, seja quando lhe é arrebatada contra a sua vontade.

Prevê o Código Civil que detém a posse aquele que exerce um ou alguns dos poderes de proprietário, uso ou gozo, admitindo-se até mesmo a prerrogativa de reaver a coisa em poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, como sucede, a exemplo, pelo manejo de embargos de

Comentários à Jurisprudência

terceiro, reintegração e manutenção de posse, conforme o caso (art. 1.210 c.c. art. 1.228).

A seu título, não se admite, todavia, a disposição do bem, alienação, oneração ou destruição.

Enquanto em regra a transmissão da propriedade se dá através do registro de um título, a posse constitui-se a partir de uma situação de fato, inexistindo hipótese de registro de posse pura, ao menos no sistema de publicidade registral imobiliária.² Também neste aspecto se distancia do registro dos direitos reais limitados de gozo ou fruição, como por exemplo o usufruto.

Tal se dá na medida em que o sistema de publicidade imobiliária registral adotado no Brasil é tido por um modelo misto ou híbrido. Desde a vigência do Código Civil de 1916 (art. 530), afastou-se do modelo francês, pelo qual o contrato era meio de transferir a propriedade – sendo a transcrição somente meio de publicidade declarativa –, e adotou parcialmente o sistema germânico, no qual a inscrição, de caráter obrigatório, tem o atributo e a eficácia de publicidade constitutiva.

No modelo misto, há uma combinação entre o título e o modo de adquirir. A publicidade possui o duplo efeito de constituir o direito real e anunciá-lo a terceiros. Incide a presunção *iuris tantum* do registro. Em resumo, sempre que uma legislação, por mais evoluída que seja, recusar ao registro a força de provar o

² Exceção se dá na **legitimação de posse**, modalidade especial de posse qualificada e circumspecta, como ato preparatório indispensável - juntamente com o auto de demarcação urbanística -, na regularização fundiária urbana de interesse social. Trata-se de ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível, em futuro desdobramento, em aquisição de direito real de propriedade, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, cujo título é passível de registro no âmbito de procedimento de regularização fundiária para posterior conversão em título de propriedade, nos termos da Lei 13.465/17 e Lei 11.977/09 (art. 59).

Comentários à Jurisprudência

direito constante de seus assentos, pertencerá ao grupo do sistema francês; todas as vezes em que a lei, por mais deficiente esteja organizado o sistema, lhe atribuir essa força, será filiada ao sistema germânico (GARCIA, 1922, p. 64).³

Temos no Brasil um sistema misto, pois atribuímos ao registro efeito constitutivo, todavia, sem se afastar da natureza causal do título que lhe originou. Trata-se de um sistema substantivo ou material. O registro está vinculado ao negócio jurídico de que teve origem, de modo que a eficácia ou ineficácia desse negócio causal nele repercute. Dessa maneira, sendo nulo o negócio jurídico, deverá ser igualmente anulado o registro, ainda que por mero desdobramento lógico e natural (art. 216, LRP), pois não se descola de sua causa remota.

Ou seja, somente os direitos consignados nos títulos têm acesso ao fôlio real. No entanto, existem requisitos a serem atendidos por esses títulos, a exemplo de formalidades exigidas em lei, circunspectas a “ato ou negócio jurídico registrável (Lei nº 6.015/73, art. 167), observada a perfeita descrição e identificação do objeto e das partes e a continuidade da cadeia dominial, entre outros aspectos.

A par das premissas equivocadas, tenha-se em ordem que o sistema foi elaborado para: i) proteger os direitos inscritos e ii) sinalizar aos terceiros os direitos inscritos. Essa, por desdobramento, a boa-fé que merece ser protegida, a boa-fé do terceiro. O terceiro de boa-fé se queda em posição ainda mais desfavorável quando o sistema é subvertido por uma lógica voluntarista e calcada em solipsismo. E, sucedendo esse estado de coisas, no âmbito negocial

³ GARCIA, Lysippo. *O registro de imóveis: a transcrição*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922.

Comentários à Jurisprudência

das transações jurídicas incrementa-se o custo das transações, dada a percepção maior de risco no horizonte (= insegurança jurídica). Afinal, contratos clandestinos (= de gaveta) podem surgir a todo instante, nomeadamente em embargos de terceiro. Neste viés, todos perdem, até mesmo a arrecadação tributária, mas, neste todo, os mais prejudicados seguramente são as denominadas *peças simples*, rol daqueles em que, em tese, inserem-se os desprovidos de recursos. Prestigiar a tutela da boa-fé, nomeadamente do terceiro, é tendência contemporânea irreversível, como reforçam o Código Civil (arts 113 e 422), o Código de Defesa do Consumidor (art. 4º, III) e o Código de Processo Civil (arts. 5º, 322, § 2º, e 489, § 3º.).

Todavia, o mesmo enunciado serviu ainda de fundamento, ao ser empregado, por *analogia*, para admitir a oposição de embargos de terceiro amparado em posse decorrente de doação de imóvel ainda não registrada em cartório. A 3ª Turma do STJ negou provimento a um recurso especial que questionava a possibilidade dos embargos nessa situação. À guisa de fundamentação, de acordo com o voto da Relatora Ministra Nancy Andrighi, a análise dos precedentes que levaram à aprovação da Súmula 84 revela que o STJ, há muito tempo, privilegia a defesa da posse, mesmo que seja em detrimento da averbação (*rectius*: inscrição) da doação de imóvel no cartório imobiliário (REsp. 1.709.128-RJ - 2017/0051348-2, j. em 2/10/2018).

O raciocínio, com a devida vênia, torna a atividade judicante refém do cotidiano e dispensa fundamentações intersubjetivas.

Na medida em que casos são decididos, inclusive pelo emprego da analogia, com certo desprezo ao direito legislado, põe-se em escrutínio a tese de

Comentários à Jurisprudência

que competiria aos tribunais superiores a função de criar precedentes obrigatórios, a fim de que se obtenha segurança jurídica. Percebe-se o paradoxo, dado que a gênese da alegada insegurança jurídica reside exatamente no desrespeito à legalidade e no decisionismo judicial. Instala-se, neste viés, uma fórmula contraditória, pois o incentivo à insegurança jurídica a partir de uma espécie de legalidade flexível resulta na criação de precedentes obrigatórios para conter a insegurança jurídica da qual referida doutrina é diretamente responsável. Neste aspecto, resta pacificado que alternativas teóricas resistentes ao decisionismo judicial assumem a posição de fortes aliadas da noção de processo como garantia da liberdade individual.⁴

Compreende-se que a evolução dos registros de imóveis implica a dispensa de mecanismos burocráticos, inseguros e custosos – a exemplo dos institutos da fraude à execução e dos embargos de terceiro – para aclarar a situação jurídica da propriedade e do alienante, ou mesmo para garantia de direitos provenientes de ações de conhecimento, execução, cautelares e outras de natureza administrativa, em proveito da segurança do comércio.

O princípio da concentração na matrícula que possibilite a averbação premonitória de todo e qualquer evento suscetível de afetar o direito de propriedade imobiliária – sinônimo de risco na aquisição imobiliária no registro, que deságua em ágio do preço – implica a diminuição de custos, drástica redução na exigência de certidões e eliminação da prática de contratos de

⁴ Cf. RAATZ, Igor. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-mai-11/diario-classe-garantismo-processual-decisionismo-impenhorabilidades>. Acesso em 15/04/20.

Comentários à Jurisprudência

gaveta, cuja existência teimosamente é reconhecida, em alguns casos, até mesmo quando há hipoteca anterior.

Sublinhe-se que a doutrina brasileira especializada há muito vem sustentando a imperiosa necessidade do acesso dos títulos que importam mutações jurídico-reais e onerações diversas ao registro, e, desde Clóvis, Philadelpho Azevedo, Serpa Lopes, dentre outros grandes juristas pátrios, formulam-se ações que visam obviar o ponto de fragilidade essencial do sistema, chamado de “clandestinismo jurídico”.

Busca-se combater os ônus ocultos, eliminar os gravames opacos, atacar as constrações que transcendem os limites subjetivos da lide, visto que repercutem perante terceiros, tomando de assalto o adquirente de boa-fé.

Por isso, não se pode olvidar que o registro de todas as vicissitudes que possam atingir terceiros foi e continua sendo condição obrigatória para cumprir com os preceitos básicos dos registros públicos, que são autenticidade, segurança, eficácia e publicidade de atos ou fatos jurídicos, blindando o tráfico-jurídico imobiliário desnecessário. Estas são as condições indispensáveis para estabelecer um cenário favorável à promoção do crédito, atração de investimentos de capital, redução das taxas de juros, eliminação dos empréstimos usurários, simplificação dos procedimentos legais e, sobretudo, proteção às pessoas das fraudes na contratação imobiliária.

As transações imobiliárias ficaram mais seguras, valorizando, assim, a chamada segurança jurídica preventiva.

O registro imobiliário desempenha papel importantíssimo para o desenvolvimento econômico e social do país, uma vez que proporciona

Comentários à Jurisprudência

segurança jurídica nas transações imobiliárias. E somente a partir de um ambiente juridicamente seguro é que se estabelece um cenário favorável para o desenvolvimento do mercado imobiliário, que por sua vez fomenta o crédito imobiliário, com efeito multiplicador e abrangente na atividade econômica como um todo.

Em termos econômicos, paga-se alto pela insegurança jurídica. Até então, constatava-se a progressiva redução no número de compradores e vendedores aptos a passar a escritura definitiva, valendo-se cada vez mais de outros instrumentos, como contratos de gaveta e procuração sucessiva. A venda de imóveis esbarra na falta de liquidez, pois o negócio não é nem tão rápido, nem tão seguro, fruto de exigências exageradas, quantidade absurda de certidões, seja do vendedor, do comprador e do próprio imóvel, o que estimula a depreciação do valor do bem. Este cenário espelha um contrassenso que traz consequências econômicas perversas a um país que quer e precisa desenvolver seu mercado imobiliário, pois a lógica caminha em sentido inverso, na medida em que quanto mais custos de transações sejam poupados, mais transações ocorrerão, e mais recursos serão canalizados para atividades produtivas.

Em resumo, são as funções do sistema de publicidade registral imobiliária em direção contrária àquela contida no mencionado Enunciado 84.