

# A SEGURANÇA JURÍDICA DO REGISTRO PARA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL<sup>1</sup>

Maurício Rodrigues de Mello<sup>2</sup>

**RESUMO:** O presente artigo tem por objetivo estudar a segurança jurídica do registro do título de propriedade imóvel no Registro de Imóveis, sua obrigatoriedade e benefícios. Inicia-se com uma análise geral do conceito de propriedade, as diferentes formas de aquisição, e as diferenças com a posse e o domínio, por exemplo, as quais muito se assemelham externamente. A seguir estudam-se os motivos da criação dos cartórios de Registro de Imóveis, a sua importância e os mais destacados princípios que regem a rotina registral e legislativa sobre o assunto. Também se analisa a legislação vigente dos Registros Públicos e as considerações jurisprudenciais acerca da sua utilidade e importância. Por fim, uma análise sobre a segurança jurídica do registro de título de propriedade e o confronto com as exceções em que se admite a dispensa do registro para proteção da propriedade privada.

**Palavras-chave:** Propriedade imóvel. Posse. Domínio. Segurança jurídica. Registro de Imóveis. Princípios. Código Civil. Lei 6.015/73. Adjudicação Compulsória. Embargos de Terceiros. Jurisprudência.

A globalização e o aumento demográfico sucessivo que ocorre no mundo, aliados às tecnologias avançadas de comunicação, possibilitam um grande aumento na quantidade de negócios internacionais realizados por dia, sendo inquestionável a necessidade de unificar estas informações de forma *una*, segura e autêntica. Há a preocupação com a proteção do patrimônio dos envolvidos nas transações e a de terceiros interessados nos bens negociados.

Apesar de se tratarem de relações privadas, de regra, o Estado também é responsável pela tutela do patrimônio particular, através de dispositivos e institutos que asseguram as transações e os direitos reais sobre os bens imóveis, caso dos cartórios de Registros de Imóveis, criados pela lei 6.015/73<sup>3</sup>.

Considerando um mundo com mais de 7 bilhões de pessoas, tendo acesso a inúmeras informações de todo o planeta, inclusive podendo efetuar operações bancárias em frações de segundos; considerando um imóvel em uma localização

---

<sup>1</sup> Artigo extraído do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), apresentado como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais, na Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS, e aprovado com nota máxima pela Banca Examinadora composta pelo Prof. Me. João Paulo Veiga Sanhudo (orientador), Prof. Me. Fábio Melo de Azambuja e Prof. Me. Plínio Saraiva Malgaré, em 27/06/2012.

<sup>2</sup> Acadêmico do curso de Ciências Jurídicas e Sociais – Faculdade de Direito – PUCRS. Contato: mauriciormello@gmail.com.

<sup>3</sup> BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os Registros Públicos.** Brasília, DF: Congresso Nacional, 1973.

atraente, por exemplo, à beira da praia de Copacabana, no Rio de Janeiro; considerando ainda que, se a imobiliária responsável pelo imóvel realiza uma oferta de venda imperdível através de uma famosa rede social online, conseqüentemente ela irá receber inúmeras propostas. E, caso o corretor incorrer em má-fé, fechando negócio com mais de um promitente comprador, quem será o real proprietário do imóvel?

Ainda que não imbuída de má-fé, mas simplesmente em razão da demora no registro, como por exemplo, na situação de estar o promitente-vendedor, antigo proprietário do imóvel, respondendo a uma execução, e o comprador ainda não realizou o registro do contrato de promessa de compra e venda; sobrevindo a penhora que sobre o imóvel, haverá enormes transtornos ao adquirente.

Contudo, é patente a necessidade de uma fiscalização que torne mais seguras as transações cíveis envolvendo a transmissão da propriedade imóvel, a fim de evitar fraudes ou até mesmo prejuízos suportados por adquirentes de boa-fé, independente se o alienante está de má ou boa-fé, conforme entendimento de Maria Helena Diniz<sup>4</sup>.

Por fim, existe ainda a diferença entre os títulos que o sujeito possa ter sobre o imóvel, como a posse, a propriedade, o domínio e a detenção, cada um com conceitos distintos dentro da própria legislação ou da doutrina, mas que são de suma importância para a análise e a proteção do patrimônio individual, pois se tratam de direitos que podem, externamente, muito se assemelharem, porém para o universo jurídico tem importâncias e exigências variadas.

## 2 PROPRIEDADE

A propriedade é um direito previsto constitucionalmente, e está assegurada no art. 5º, inciso XXII da Carta Magna<sup>5</sup>, sendo também disciplinada pelo Código Civil Brasileiro<sup>6</sup>, que resguarda as faculdades e direitos que tem o proprietário de um bem imóvel, sem, no entanto definir o que é.

O conceito de propriedade, tanto imóvel quanto móvel é extremamente subjetivo (apesar de se tratar de uma relação com a coisa) e complexo, de extrema dificuldade de ser definida. É difícil de distingui-la das outras titulações que podem ter o bem. Ela divide atenção com a posse, uso, usufruto, entre outros institutos.

Mas a dificuldade maior em conceituá-la reside justamente na subjetividade; como determinar o vínculo entre o proprietário e a coisa? E como diferenciar quem é o proprietário e quem é o possuidor; quem é nu-proprietário e quem é usufrutuário?

---

<sup>4</sup> DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 28.

<sup>5</sup> BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

<sup>6</sup> BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Brasília, DF. Publicada em: 10 jan. 2002.

No mesmo sentido entendem Viana<sup>7</sup> e Menezes, que tratam da extrema dificuldade de definir a propriedade e diferenciá-la dos outros institutos. Menezes ainda lança um exemplo em aula sobre as vestes de seus alunos, que externamente parecem ser deles, mas, no entanto podem ser emprestadas ou alugadas<sup>8</sup>.

Wald busca definir mais precisamente a propriedade dizendo que se trata do mais amplo dos direitos reais, com o direito perpétuo de usar, gozar e dispor do bem e excluindo terceiros de qualquer ingerência sobre a coisa.<sup>9</sup>

Mafrá<sup>10</sup> e Viana<sup>11</sup> definem a propriedade em dois aspectos; econômico e jurídico, tratando-se o primeiro aspecto como uma relação interna do proprietário com o bem, podendo dispor livremente, enquanto o último é o direito do proprietário de excluir de terceiros qualquer ato sobre a coisa.

Em uma frase extremamente pertinente para o item discorrido, Mucillo diz que: “O conteúdo positivo do direito de propriedade está indicado nas expressões – usar, gozar, e dispor de seus bens – que, aliás, pressupõem a posse.”<sup>12</sup>

Ora, já que a propriedade, a posse e o domínio são tão facilmente confundidos, contendo elementos tão semelhantes, torna-se necessário distingui-los de outra maneira, conforme estudo a seguir.

## 2.1 O CÓDIGO CIVIL E A AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL

A aquisição da propriedade imóvel está disciplinada no Código Civil Brasileiro, a partir do art. 1238, que está inserido dentro do Livro III – Direito das Coisas, Título III - Da propriedade, Capítulo II – Da aquisição da propriedade imóvel. Este capítulo divide-se em: a) Seção I - Da usucapião, b) Seção II - Da aquisição pelo registro do título e c) Seção III - Da aquisição por acessão.

Existe ainda a possibilidade de transmissão da propriedade pelo direito hereditário, que está disciplinada mais precisamente no art. 1784 do Código Civil/2002.

---

<sup>7</sup> VIANA, Marco Aurélio da Silva. **Tutela da propriedade imóvel**: doutrina, jurisprudência, prática. São Paulo: Saraiva, 1982. p.2.

<sup>8</sup> MENEZES, Rafael. **Direitos Reais**: da posse. [2008]. Disponível em: <<http://www.rafaeldemenezes.adv.br/direitosreais/aula2.htm>> Acesso em: 21 out. 2011.

<sup>9</sup> WALD, Arnold. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v. 3. p. 101.

<sup>10</sup> MAFRA, Alexandre. Propriedade e Condomínio. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, Belo Horizonte, n. 17, out. 1976, nº17, p. 92 apud VIANA, Marco Aurélio da Silva. **Tutela da propriedade imóvel**: doutrina, jurisprudência, prática. São Paulo: Saraiva, 1982. p. 5.

<sup>11</sup> VIANA, Marco Aurélio da Silva. **Tutela da propriedade imóvel**: doutrina, jurisprudência, prática. São Paulo: Saraiva, 1982. p. 5.

<sup>12</sup> MUCILLO, Jorge A. M.. **Propriedade imóvel e Direitos Reais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1992. p. 11.

Este capítulo dará atenção maior às modalidades de aquisição pela usucapião e através do registro do título, por serem dentre as hipóteses mais comuns, as que melhor podem ilustrar o objetivo central do estudo, e os exemplos mais didáticos de aquisição originária e derivada da propriedade, respectivamente.

### 2.1.1 AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO

A usucapião está disciplinada nos artigos 1.238 ao 1.244 do Código Civil Brasileiro, e encontra fundamentos legais inclusive na Constituição Federal, especificamente nos artigos 183 e 191 da Carta Magna.

É chamada por alguns doutrinadores de “prescrição aquisitiva”, pois, conforme ilustra Wald, “O decurso do prazo de usucapião tinha, pois duplo efeito: aquisitivo em relação ao novo titular do direito, extintivo em relação ao antigo proprietário”<sup>13</sup>. Ou seja, trata-se de perda da propriedade, de um lado, pelo prazo sem exercício do direito, deixando-o perecer; e por outro, com a aquisição da propriedade, pelo mesmo fundamento temporal, porém, exercendo o direito como se dono fosse.

Trata-se de um meio de aquisição originária, ou seja, não há transmissão de propriedade entre o senhor da coisa e o adquirente, portanto, não possuem vínculo algum. Deste modo, não há que se falar em alienante, vendedor, transmitente, etc., não havendo uma cadeia sucessiva de cessões.

Os Tribunais entendem de forma unânime como indispensável à usucapião o *animus domini*<sup>14 15</sup>, ou o ânimo de dono da coisa, nos termos já previstos pela teoria subjetiva da posse, de Savigny, que prevê a junção entre o *corpus* (a coisa) e o *animus*, a exteriorização da vontade de ser dono da coisa, considerando-se o *corpus* sem o *animus* uma mera detenção da coisa<sup>16</sup>.

Na mesma senda, Diniz ilumina prudentemente o assunto: “A usucapião (Lei 6.015/73, art. 167, n.28) tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse justa unida ao tempo fixado em lei.”<sup>17</sup>

Assim, a sentença de usucapião é de eficácia declaratória, não tendo o cunho constitutivo, sendo utilizada como título probante de uma situação que já subsistia, e

---

<sup>13</sup> WALD, Arnold. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v.3. p. 148.

<sup>14</sup> RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 18. **Apelação Cível n. 70046935953**. Relator Pedro Celso Dal Prá. Porto Alegre, 16 fev. 2012. Disponível em <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>15</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 4. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 1362299/MG**. Relator Luis Felipe Salomão. Brasília, 16 ago. 2011. Disponível em:

<[https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre\\_Documento.asp?sSeq=1080250&sReg=201001915233&sData=20110822&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sSeq=1080250&sReg=201001915233&sData=20110822&formato=PDF)> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>16</sup> WALD, Arnold. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v. 3. p. 34.

<sup>17</sup> DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 83.

indispensável o registro no Cartório Imobiliário para que possa daí por diante, com esta forma originária, seguir o curso normal de qualquer outra forma de aquisição.<sup>18</sup>

O registro da sentença procedente de usucapião encontra-se disciplinado no Código de Processo Civil, no artigo 945, que diz: “A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.”<sup>19</sup>.

### 2.1.2 AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO

A aquisição de propriedade imóvel através do registro do título em cartório competente está disciplinada nos artigos 1.245 ao 1.247 do Código Civil Brasileiro de 2002. Assim diz o primeiro: “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”.

Depreende-se dos ensinamentos de Muccillo que, o título translativo a que se refere o artigo trata-se, basicamente, de escritura pública, que representa a quitação das obrigações que envolveram a tradição do imóvel entre o alienante e o adquirente, entre outras.<sup>20</sup>

Usualmente, o exemplo mais tradicional de aquisição de propriedade imóvel é o registro da escritura pública lavrada em razão de um contrato de promessa de compra e venda previamente entabulado entre as partes, que, de regra, obriga o adquirente ao pagamento do preço da coisa, e o alienante à sua entrega.

Tal instrumento, não se vale da condição de conceder a propriedade ao promitente comprador, pelo simples fato de que se trata de um contrato oneroso, e que geralmente abarca obrigações prestacionais, periódicas, que exigem lapso temporal para o cumprimento de tais ônus, passível de vícios ou fatos supervenientes que possam vir a resolver prematuramente o contrato.

Entendem Muccillo<sup>21</sup> e Wald<sup>22</sup>, que cumpridas as obrigações estipuladas no contrato, a escritura formalizada e assinada estaria acabada, no entanto, deverá esta ser registrada, pois embora a promessa esteja assegurando a restrição do vendedor em alienar o mesmo bem a terceiros, a propriedade será de quem primeiro registrou.

Em resumo, o contrato de promessa de compra e venda é simplesmente um trato de obrigação entre as partes, que sendo cumpridas estas, culminará na

---

<sup>18</sup> DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 84.

<sup>19</sup> BRASIL. **Lei n. 5.869 de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil**. Brasília, DF. Publicada em: 11 jan. 1973.

<sup>20</sup> MUCILLO, Jorge A. M.. **Propriedade imóvel e Direitos Reais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1992. p. 11.

<sup>21</sup> MUCILLO, Jorge A.M., **Propriedade imóvel e Direitos Reais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1992. p. 26-27.

<sup>22</sup> WALD, Arnaldo. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v.3. p. 218 e 221.

lavatura de uma escritura pública, e que deverá ser registrada no cartório de imóveis para aquisição da propriedade imóvel.

### 2.1.3 AQUISIÇÃO POR ACESSÃO

A acessão se trata do aumento do conteúdo ou valor da coisa imóvel, o qual “o proprietário do bem principal se torna proprietário do bem acessório” conforme entendimento de Arnoldo Wald<sup>23</sup> e de Maria Helena Diniz<sup>24</sup>.

Desta forma, o Código Civil elenca cinco formas de aquisição de propriedade imóvel por acessão no seu artigo 1.248: por formação de ilhas; por aluvião; por avulsão; por abandono de álveo; e por plantações ou construções.

Destas modalidades, somente a última se trata exclusivamente de intervenção humana, ou, conforme distinção de Wald, de modalidade artificial, sendo as demais chamadas de naturais ou de forças externas.<sup>25</sup>

Explana Arnoldo Wald, as formas de acessão discriminadas nos artigos 1.249 ao 1.259 do Código Civil Brasileiro de 2002:

Formação de ilhas: “No caso de formação de ilhas no meio de rios que não sejam públicos, estas pertencem aos proprietários dos terrenos ribeirinhos de ambas as margens, em proporção às suas testadas. [...]”;

Aluvião: “[...] é o acréscimo paulatino e quase imperceptível de terras que o rio tira de uma das suas margens para depositá-las em outra, sem que se possa saber ao certo de onde se desprenderam as aluviões.”;

Avulsão: “[...] é a separação brusca e violenta de terras de uma propriedade para aumentar outra.”;

Álveo abandonado: “[...] é o leito do rio que secou, seja por desvio da corrente seja por desaparecimento do rio. Este álveo pertence aos proprietários ribeirinhos das suas margens, entendendo-se os prédios marginais até o meio do álveo.”;

Plantações ou construções: “[...] o proprietário do solo também é proprietário das plantações, sementeiras e construções existentes em suas terras.”.<sup>26</sup>

Ainda, Maria Helena Diniz preconiza a necessidade do registro da aquisição da acessão, não para seu domínio, mas sim para fins de disponibilidade no futuro,

---

<sup>23</sup> WALD, Arnoldo. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v.3. p. 143.

<sup>24</sup> DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 132.

<sup>25</sup> WALD, op. cit. p. 143.

<sup>26</sup> WALD, op. cit. p. 143.

considerando uma futura tradição do imóvel, que deverá ter suas especificações atualizadas nos registros<sup>27</sup>.

#### 2.1.4 AQUISIÇÃO PELO DIREITO HEREDITÁRIO

Além das formas acima elencadas, a propriedade de bem imóvel pode ser transmitida por sucessão hereditária, no momento da abertura da sucessão, que se dá com a morte de quem era proprietário, através da herança legítima ou testamentária, conforme termos do artigo 1784 do Código Civil Brasileiro<sup>28</sup>.

A transmissão dos bens aos herdeiros é automática com a abertura da sucessão, que serão, até o momento da partilha, os administradores do bem, ou seja, proprietários provisórios do espólio (conjunto de bens do falecido), conforme artigos 1788 e 1804 do mesmo código. Julgada a partilha, a transmissão será discriminada e definitiva, com a individuação dos bens aos herdeiros, conforme se depreende do artigo 2023 do Código Civil que diz: “Julgada a partilha, fica o direito de cada um dos herdeiros circunscrito aos bens do seu quinhão.”

Ainda que haja a imediata transmissão da posse e do domínio dos bens do espólio aos herdeiros, e a individuação dos quinhões que cabem a cada um deles, ainda há a necessidade da lavratura de um termo, que servirá de título registrável no cartório de imóveis, independente da forma com que se dará esta transmissão.

Assim, leciona Maria Helena Diniz<sup>29</sup> que ainda trata da necessidade do registro do formal de partilha, ou qualquer outro título hábil a transmitir a propriedade adquirida pelo meio sucessório, pois assim se atende a um dos princípios básicos do sistema registral, que é o Princípio da Continuidade.

Óbviamente o falecido não poderá mais realizar formalmente a alienação de seus imóveis, razão pela qual a tutela judicial é o meio que irá suprir tal lacuna, criando uma cadeia sucessória de registros dentro da matrícula do imóvel, com a transferência direta em nome do *de cuius* ao(s) seu(s) herdeiro(s).

O registro do formal de partilha está expressamente disciplinado na Lei dos Registros Públicos, no art. 221, inciso IV, que diz: “Art. 221. Somente são admitidos a registro: [...] IV – cartas de sentença, formais de partilha.”

Ademais, nesta modalidade é devido o pagamento do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCD, enquanto nas alienações tradicionais, paga-se o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, ressaltando-se que, segundo art.

---

<sup>27</sup> DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 132-133.

<sup>28</sup> C.C., Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

<sup>29</sup> DINIZ, op. cit. p. 230 e 233.

289 da Lei dos Registros Públicos<sup>30</sup>, cabe ao registrador fiscalizar as quitações dos tributos.

## 2.2 DIFERENÇAS ENTRE PROPRIEDADE E POSSE

Como já supra referido, a propriedade e a posse são institutos que se confundem, pois possuem alguns elementos em comum, citando-se aqui novamente a lição de Jorge Mucillo<sup>31</sup>, assim como entendem Tupinambá Nascimento<sup>32</sup> e Wald, este último que diz: “A posse costuma ser definida como a exteriorização da propriedade”, sendo que aquela se trata tão somente de uma situação de fato, onde o possuidor exerce um ou alguns dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade.”<sup>33</sup>

Humberto Theodoro Junior cita Astolfo Rezende para afirmar que “antes de Savigny existiam mais de setenta teorias que tentavam explicar a posse, das maneiras mais diversas e conflitantes.”<sup>34</sup>

Para definir com um pouco mais de clareza a diferença entre os institutos acima referidos, é necessário primeiramente que se explique um pouco mais sobre as teorias da posse. Arnold Wald esquematiza de forma bem interessante a diferença entre as teorias subjetiva (Savigny) e objetiva (Ihering)<sup>35</sup>.

Para ele, Savigny entendia que o *corpus*, ou seja, ter a coisa consigo sem o ânimo de dono, classifica-se como detenção; e o *corpus* com o *animus domini* (ânimo de dono ou intenção de tê-lo) caracteriza a posse. A teoria de Savigny é conhecida como subjetiva, pois ela considera o desejo íntimo de quem está na posse da coisa.

Entende ainda que, para Ihering, a detenção advém de uma condição excludente da posse, ou seja, presume-se primeiramente que a coisa está sob a posse de alguém, porém caso este se encontre imbuído de uma causa excludente desta, como por exemplo, aquele que administra um imóvel por ordem de outrem, simplesmente detém a coisa, pois apenas possui o *corpus*, mas sem a pretensão de ser dono dela.

---

<sup>30</sup> Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.

<sup>31</sup> MUCILLO, Jorge A. M.. **Propriedade imóvel e Direitos Reais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1992. p. 11.

<sup>32</sup> NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Posse e Propriedade**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. p. 222.

<sup>33</sup> WALD, Arnold. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v. 3. p. 34.

<sup>34</sup> REZENDE, Astolfo. **Manual de Código Civil**. Editora Jacinto Ribeiro, 1918, v. 4. p. 4 apud THEODORO JUNIOR, Humberto. **Posse e Propriedade**. São Paulo: Universitária de Direito Ltda, 1985. p. 3.

<sup>35</sup> WALD, op. cit. p. 34.



A definição de propriedade estaria nas prerrogativas que tem o proprietário da coisa, inclusive previstos no Código Civil, art. 1.228, que são o de usar, gozar e dispor da coisa, bem como a de reavê-la em caso de injusta tomada por terceiro.

Poder-se-ia dizer que o Código Civil diferencia o possuidor do proprietário quanto aos poderes que tem, especificamente no direito de reaver o imóvel. No entanto, as faculdades que a lei assegura ao proprietário não concedem a propriedade a quem as detém, ao contrário, elas são os seus efeitos, como entende Nascimento<sup>36</sup>.

Vamos à análise dos dispositivos legais do Código Civil que concedem os poderes inerentes ao possuidor e ao proprietário:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. (grifamos)

Art. 1.228. 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. (grifo nosso)

Ora, conforme a lei, o possuidor pode exercer um ou todos os exercícios de proprietário, inclusive o de reaver a coisa em poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, como por exemplo, nas ações de reintegração de posse, em que não há discussão da propriedade, mas se pleiteia o direito simplesmente da posse ao legítimo possuidor que tenha sofrido esbulho ou turbação.

De outra banda, dizem Pedro Elias Avvad e Rafael Augusto de Mendonça Lima que: “O que ocorre na aquisição derivada é a **transmissão**, isto é, um ato pelo qual um bem se transfere do patrimônio de uma pessoa para o de outra.”<sup>37</sup>

Sabe-se que a transmissão de propriedade se dá através de um título, emitido pelo antigo proprietário ao novo. Porém, nem o ato da transmissão e nem a existência de um título é capaz de diferenciar a posse da propriedade. Temos o exemplo da usucapião, que é aquisição de propriedade sem transmissão, e também exemplos de títulos que não concedem a propriedade, como o contrato de locação ou o contrato de promessa de compra e venda, que ainda que neste tenha como objeto a transmissão de propriedade, sem a conclusão do negócio e a outorga de escritura pública, não há transmissão de propriedade.

Em resumo, a diferença entre a posse e a propriedade estaria na dicotomia existente entre a situação jurídica e a situação fática. A posse pressupõe uma situação de fato, pois não é possuidor aquele que não exerce a posse<sup>38</sup>. De regra,

---

<sup>36</sup> NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Posse e Propriedade**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. p. 224.

<sup>37</sup> AVVAD, Pedro Elias e LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Imobiliário**: Público, privado, urbano, rural. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 52.

<sup>38</sup> WALD, Arnold. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v. 3. p. 34.

não se verifica a questão registral na posse; ou ela é exercida, ou não é, conforme entendimento do nosso Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que afirma não existir a possibilidade do “registro da posse”<sup>39</sup>.

A exceção a esta dispensabilidade está nos casos em que o imóvel encontra-se gravado com cláusulas de posse, como um contrato com cláusula de usufruto, que poderá ficar gravado na margem da matrícula do imóvel.

A propriedade, por se tratar de questão patrimonial, e de ter relevância maior no mundo jurídico, é denominada situação jurídica, exigindo-se, portanto, maior cuidado e observância. Ela não necessita ser exteriorizada faticamente. Ou seja, o proprietário não é obrigado a habitar o imóvel do qual que é dono, ou cortar a grama regularmente, pois enquanto estiver averbado no Registro de Imóveis que ele é o proprietário daquele bem, ele poderá a qualquer tempo dispor, embora não exercendo a posse, corre o risco de perecer o direito e ensejar a perda da propriedade através de uma usucapião.

Ainda assim, a propriedade poderá ser exercida por meio de outra pessoa, através da concessão da posse a outrem. A posse poderá ser exercida direta ou indiretamente. Neste sentido, ou através da disponibilidade de outros direitos, aquele que somente detém o título registrado, mas não exerce a posse, é chamado de nu-proprietário; ainda podendo usufruir de todos os direitos que a lei prevê ao proprietário tradicional.

### 2.3 DIFERENÇAS ENTRE PROPRIEDADE E DOMÍNIO

Alguns autores, como Tupinambá Miguel do Nascimento e Ricardo Aronne, lançam debates acerca da diferença entre *propriedade e domínio*, sendo que para o primeiro, se trata tão somente de sinônimos, como assim conclui ao final da sua discussão<sup>40</sup>, enquanto o último defende que se trata de institutos diferentes.<sup>41</sup>

Nascimento justifica sua posição basicamente na análise da gramática legislativa realizada por autores como Tito Lívio Pontes, bem como no fato de entender que não há no Direito das Coisas elementos para corroborar esta dicotomia conceitual<sup>42</sup>.

Ao contrário, para outros juristas o conceito atual de propriedade é diferente do que se via antigamente, em razão da desvinculação do domínio do interior da propriedade, apesar de lhe ser complementar a esta.<sup>43</sup>

---

<sup>39</sup> RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 17. **Apelação Cível n. 70005806542**. Relator Alzir Felipe Schmitz. Porto Alegre, 29 abr. 2003. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>40</sup> NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Posse e Propriedade**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. p. 207-211

<sup>41</sup> ARONNE, Ricardo. **Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre Curso de Mestrado em Direito da PUCRS**. Porto Alegre: PUCRS, 1998. p. 23.

<sup>42</sup> NASCIMENTO, op. cit. p. 211.

<sup>43</sup> ARONNE, op. cit. p. 23.

A partir do século XIX a doutrina passou a dividir o direito de propriedade em duas estruturas, a interna e a externa. A primeira trata da relação direta entre o bem e o direito do indivíduo sobre ele, enquanto a externa cuida da relação entre o bem e a sociedade e seus indivíduos, terceiros em relação ao objeto, conforme Aronne<sup>44</sup>, tendo corroborada sua idéia com a tese de Wald<sup>45</sup>.

Conforme lições de Aronne, o domínio é um desmembramento de dentro do instituto da propriedade<sup>46</sup>, e para Bessone, esta é mais ampla, pois tem como objeto “tanto a coisa corpórea como a incorpórea”, enquanto o domínio “sómente se aplicaria à corpórea. A diferença, como se vê, seria objetiva.”<sup>47</sup>.

Portanto, se o instituto da propriedade é bipartido em aspecto interno e externo, e o domínio é um desmembramento de dentro dela, e que diz respeito somente à coisa corpórea, deve o domínio pertencer a alguma destas divisões, que, conforme Aronne, o é o próprio aspecto interno da propriedade<sup>48</sup>.

Ainda, João Paulo Sanhudo coaduna da mesma idéia, diferindo a posse da propriedade e do domínio<sup>49</sup>, e logo a seguir na mesma obra, diferencia a posse do domínio, através da explicação dos institutos da composses e condomínio, de que sempre que há condomínio há a composses, não sendo o contrário verdadeiro<sup>50</sup>.

A fim de distinguir com mais clareza a diferença entre a propriedade e o domínio, Aronne explica que a propriedade pode ser dividida e compartilhada, como é o caso da co-propriedade, onde um imóvel pode ter dois ou mais proprietários que exercem seu direito independentemente e de forma mensurável, conforme a sua cota, enquanto o condomínio é “uno”, e somente pode ser exercido integralmente, ainda que seja por somente uma pessoa do consórcio de domínio da coisa<sup>51</sup>.

Por fim, na prática esta dicotomia é importante para o presente trabalho inclusive para a aquisição da propriedade imóvel na modalidade usucapião, onde há substancialmente a existência da posse, do domínio e da propriedade, em diferentes momentos e com diferentes importâncias e exigências, culminando o rito com o registro da sentença judicial no cartório imobiliário.

---

<sup>44</sup> ARONNE, Ricardo. **Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre Curso de Mestrado em Direito da PUCRS**. Porto Alegre: PUCRS, 1998. p. 63-64.

<sup>45</sup> WALD, Arnold. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v. 3. p. 101-102.

<sup>46</sup> ARONNE, op. cit. p. 69.

<sup>47</sup> BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996 apud ARONNE, Ricardo. **Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre Curso de Mestrado em Direito da PUCRS**. Porto Alegre: PUCRS, 1998. p. 67.

<sup>48</sup> ARONNE, op. cit. p. 69.

<sup>49</sup> SANHUDO, João Paulo Veiga. **Repersonalização da posse no Direito brasileiro**. Sapucaia do Sul: Notadez/Datadez, 2010. p. 96.

<sup>50</sup> Ibid. p. 96.

<sup>51</sup> ARONNE, op. cit. p. 74.

Para Pontes de Miranda, a sentença possui eficácias e efeitos com diferentes classificações, restando tão somente uma que prepondera sobre as demais<sup>52</sup>.

O artigo 945 do CPC determina que a sentença de usucapião que reconhece o direito sobre o bem seja registrada no Registro de Imóveis. Portanto, Aronne entende que a sentença de usucapião “é declaratória do domínio, constitutiva da propriedade e mandamental para efeitos registrais”<sup>53</sup>.

O autor justifica a sua posição baseando-se na limitação que tem o possuidor com *animus domini* de imóvel que não detém a propriedade registral, e que ainda não teve reconhecido judicialmente o seu domínio sobre tal bem, como é o caso de uma obrigação *propter rem* do imóvel, que somente poderá ser respondida pelo proprietário registral<sup>54</sup>.

Conclui-se, portanto, que se propriedade e domínio fossem sinônimos, a sentença da usucapião estaria tão somente declarando a propriedade pré-existente do autor, e que por conseqüência, este teria legitimidade de responder á obrigação *propter rem* antes de ajuizada a ação ordinária de usucapião<sup>55</sup>.

### 3 REGISTRO PÚBLICO

Em razão da natureza do bem imóvel, existe enorme dificuldade de se definir qual a situação em que se encontra. Para isto, impera a necessidade de haver alguma comprovação concreta, seja por um título particular ou público, seja através de uma sentença judicial, que é o caso da usucapião ou da adjudicação compulsória, que dependerá não de um título prévio, mas das demais provas que demonstrem o ânimo de ser proprietário da coisa, como a manutenção regular do imóvel, o cumprimento das condições exigidas, etc.

Esta complexa natureza pode trazer inúmeros problemas, podendo acarretar turbações e esbulhos na propriedade do adquirente imobiliário, caso esteja desprovido de segurança suficiente para exercer o pleno domínio sobre o bem imóvel.

A propriedade, como sendo uma garantia constitucional, deve ser tutelada pelo Direito, a fim de dar segurança ao patrimônio do cidadão. Neste sentido, existe também o direito de moradia que permeia o direito imobiliário, embora não necessariamente tal imóvel tenha sido adquirido para tal fim, mas que deverá também ser assegurado.

---

<sup>52</sup> MIRANDA, Pontes. **Tratado das ações**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1974. p.3-4. t.2 apud ARONNE, Ricardo. **Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre Curso de Mestrado em Direito da PUCRS**. Porto Alegre: PUCRS, 1998., p. 88.

<sup>53</sup> ARONNE, op. cit. p. 88.

<sup>54</sup> Ibid. p. 86.

<sup>55</sup> Ibid. p. 86.

Neste ponto podemos verificar que há uma relativização do princípio da segurança jurídica decorrente do registro através de um enfrentamento da função social da propriedade, tutora do direito de moradia.

No âmbito constitucional do nosso ordenamento jurídico, a Carta Magna, ao mesmo tempo em que concede o direito de propriedade em seu art. 5º, XXII: “é garantido o direito de propriedade” também lhe faz uma limitação, através do inciso XXIII do mesmo dispositivo, o qual determina: “a propriedade atenderá a sua função social”.

Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva criticam de forma irônica aqueles que dão eficácia contra terceiros de atos não registrados, classificando-os como “homens das cavernas” ou “da selva”<sup>56</sup>.

Afastando a pejoratividade dos termos dos íclitos doutrinadores, porém aproveitando a sua idéia; “no tempo das cavernas”, a possibilidade de conhecimento dos negócios jurídicos era muito maior.

Como é ilustrado no livro *A Cidade Antiga*, de Fustel de Coulanges, há um capítulo específico chamado *Direito de Sucessão*, e dentre seus subitens, há um que trata acerca do testamento, narrando uma transmissão de herança através da reunião em praça pública, considerando a publicidade como formalidade necessária para sua eficácia.<sup>57</sup> Nesta época, portanto, era plenamente capaz de dar ciência a terceiros dos negócios particulares desta maneira, em praça pública ou qualquer outro estabelecimento.

Como disseram Décio Erpen e 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.”<sup>58</sup>.

Coaduna da idéia Narciso Orlandi Neto, tratando sobre as funções do notário e do registrador em compromisso à segurança e autenticação mediante a fé-pública, que imprime autenticidade e legalidade aos atos<sup>59</sup>.

### 3.1 LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS E SUA IMPORTÂNCIA

Da essência do imóvel denota-se que a Lei 6.015/73, que regula os Registros Públicos, demonstra ser o registro da transferência o meio eficaz de dar efetividade ao direito de propriedade ao bem imóvel, em razão de sua complexidade, que possui

---

<sup>56</sup> ERPEN, Décio Antonio; PAIVA, João Pedro Lamana. *Princípios do Registro Imobiliário Formal*. In: DIP, Ricardo (Coord.). et. al. **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: IRIB/Fabris, 2004. p. 169-184. p.177.

<sup>57</sup> COULANGES, Fustel de. **A Cidade Antiga**. Título original: *La Cite Antique*. Tradução de: Jean Melville. São Paulo: Marin Claret, 2003. Disponível em <<http://www.ebooksbrasil.org/eLibris/cidadeantiga.html>> Acesso em: 06 maio 2012.

<sup>58</sup> ERPEN, op. cit. p. 169-184. p.171.

<sup>59</sup> ORLANDI NETO, Narciso. *Atividade Notarial: noções*. In: DIP, Ricardo (Coord.). et. al. **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: IRIB: Fabris, 2004. p. 11-26. p.14.

desdobramentos e outros institutos semelhantes, como o da posse direta, posse indireta, uso, usufruto, gozo, nua propriedade, entre outros.

Um título não registrado não transfere eficácia a terceiros, por óbvio. Portanto, fica impossível de diferenciar quem é proprietário, de quem é inquilino, usufrutuário, etc...

Na mesma linha, verificamos que é taxativo o rol de possibilidades em que a propriedade necessariamente é adquirida unicamente através do registro, conforme Maria Helena Diniz<sup>60</sup> indica.

Ainda, na mesma obra, a autora preconiza que o contrato por si só gera obrigações somente entre os contratantes, sendo somente a intervenção estatal, através do Registro de Imóveis, é que se concederá direito real sobre o bem, albergando-lhe conjuntamente segurança e autenticidade oponível a terceiros<sup>61</sup>, como assim entendem também Nicolau Balbino Filho<sup>62</sup> e Tupinambá Miguel Castro do Nascimento<sup>63</sup>.

Por fim, a doutrinadora traz á luz situação prática onde terceiro de boa-fé adquire imóvel de quem não era seu dono, e acaba por não ter qualquer direito sobre o bem, respondendo pela omissão de não ter averiguado junto ao cartório a sua situação<sup>64</sup>.

### 3.2 PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL

O sistema registral é baseado em diversos princípios, que foram utilizados para a criação de normas regulamentadoras destes institutos. Em razão da quantidade de princípios, veremos a seguir somente os mais importantes e os necessários para o andamento desta pesquisa.

A publicidade dos atos registraes é um dos princípios que balizaram a criação dos Registros Públicos e que rege a Lei 6.015/73, a qual regulamenta tais cartórios. Trata-se de um instituto de suma importância no Direito Brasileiro em prol da segurança jurídica, que tem por fim tornar conhecido o direito de propriedade e as mutações dos ônus reais sobre o bem, pois tais situações carecem de outra maneira visível<sup>65</sup>.

Em um rápido comentário, Walter Ceneviva também se manifesta acerca deste instituto do Direito Brasileiro: “Para garantir a oponibilidade e preservar da

---

<sup>60</sup> DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 27.

<sup>61</sup> Ibid.. p. 27.

<sup>62</sup> BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis**: doutrina, prática e jurisprudência. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 39.

<sup>63</sup> NASCIMENTO, Tupinambá. **Posse e Propriedade**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. p. 258.

<sup>64</sup> DINIZ, op. cit. p. 27.

<sup>65</sup> DINIZ, op. cit. p. 27.

inoponibilidade a todos os terceiros, o direito dá ao ato jurídico publicidade.”<sup>66</sup>. Ambas as teses acima expostas são também corroboradas por Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva<sup>67</sup>

Conforme lecionaram os autores mencionados neste capítulo, o princípio da publicidade produz o necessário efeito *erga omnes* e é da sua essência basicamente dar eficácia aos negócios jurídicos e proteção ao terceiro de boa-fé, que habilita o acesso aos documentos necessários para que se proceda de acordo com a legislação vigente no país.

Maria Helena Diniz menciona acerca do princípio da legalidade, também de suma importância à segurança jurídica dos Registros de Imóveis, que determina a análise prévia do oficial de registro antes de sua transcrição, a fim de apurar a existência de vícios que tornem o título nulo ou anulável<sup>68</sup>, enquanto Décio Erpen e Lamana Paiva, lembram que a lei autoriza a retificação dos títulos eivados de anulabilidades, quando possível<sup>69</sup>.

Existe ainda o princípio da continuidade, que justifica, junto com outros, a prática de organizar todos os atos pertinentes ao imóvel em um histórico sucessivo, numa espécie de relatório, sob o formato de matrículas. Os artigos da Lei dos Registros Públicos que positivam este princípio são 195, 196, 197, 222, 223, 225, 228, 229 e 237.<sup>70</sup>

A doutrina de Maria Helena Diniz define que o registro constitui modo derivado de aquisição de domínio do imóvel, sendo ligado ao registro anterior, e caso o imóvel não esteja registrado no nome de quem está alienando, não poderá ser realizado o registro, pois se estará descumprindo com a cadeia sucessiva de transmissões, conforme artigo 195 da lei 6.015/73<sup>71</sup>.

### 3.3 CONSIDERAÇÕES JURISPRUDENCIAIS ACERCA DO REGISTRO DE TÍTULOS E AS CONSEQUÊNCIAS DE SUA INOBSERVÂNCIA

A jurisprudência é uma das principais fontes do Direito, sendo de suma importância a sua análise, pois se configura como uma síntese da interpretação de vários entendimentos. Para Miguel Reale a jurisprudência é “a forma de revelação do Direito que se processa através do exercício da jurisdição, em virtude de uma sucessão harmônica de decisões dos tribunais”<sup>72</sup>, enquanto para Maria Helena Diniz

---

<sup>66</sup> CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 35.

<sup>67</sup> ERPEN, Décio Antonio; PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios do Registro Imobiliário Formal. In: DIP, Ricardo (Coord.). et. al. **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: IRIB/Fabris, 2004. p. 169-184. p.174.

<sup>68</sup> DINIZ, op. cit. p. 28.

<sup>69</sup> ERPEN, op. cit. p. 178.

<sup>70</sup> ERPEN, op. cit. p. 169-184.

<sup>71</sup> DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo, Saraiva. 2006. p. 29.

<sup>72</sup> REALE, Miguel. **Lições Preliminares de direito**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 167.

é conjunto de decisões que constituem uma norma geral aplicável a todas as hipóteses similares e idênticas<sup>73</sup>.

A 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, no julgado em sede de Agravo de Instrumento negou a pretensa cessão de direitos de imóvel ao agravante, que foi arrematado pelo agravado, mas que, no entanto, não diligenciou no registro de sua Carta de Arrematação e, portanto, não detém os seus direitos de propriedade.<sup>74</sup>

Tratando deste assunto, vem à tona a questão das conseqüências que a ausência de registro do título de transmissão de propriedade possa acarretar. Uma delas, dentre as mais significativas, está a questão tributária, que foi acima referida como uma esfera afetada pela complexidade da identificação do proprietário da coisa.

Assim, a jurisprudência é pacífica no sentido que o alienante que figura junto ao Registro de Imóveis como proprietário, que não realiza o registro do título translativo, ou não comunica o sujeito ativo da relação tributária acerca da transferência, é mantido como responsável tributário, devendo responder conjuntamente aos débitos fiscais<sup>75</sup>.

Apesar de a legislação tributária ter uma disciplina própria que define quem tem o dever e a responsabilidade de suportar os impostos, é importante frisar que, semelhante aos demais casos do Direito Civil, a ausência do registro do título de propriedade prejudica o conhecimento de terceiros, inclusive o órgão fiscal, acerca do domínio do imóvel, e, portanto, também a quem deveria responder diretamente por ele, tendo que direcionar a sua execução a quem já não mais detinha a posse do bem.

Como já visto acima, a falta de registro em cartório público gera unicamente obrigação entre os contratantes, não produzindo qualquer efeito perante terceiros. Neste sentido é como julgou a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça em acórdão de relatoria do eminente ministro, Dês. Waldemar Zveiter, em decisão acerca do registro de uma carta de arrematação e não levada a juízo em tempo hábil<sup>76</sup>.

---

<sup>73</sup> DINIZ, Maria Helena. **Compêndio de introdução à ciência do direito**. São Paulo: Saraiva, 1988. p. 265.

<sup>74</sup> RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 5. **Agravo de Instrumento n. 70039429808**. Relator Jorge Luiz Lopes do Canto. Porto Alegre, 25 maio 2011. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>75</sup> RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 22. **Apelação Cível n. 70046127445**. Relatora Denise Oliveira Cezar. Porto Alegre, 23 fev. 2012. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>76</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 3. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 88561/AC**. Relator Waldemar Zveiter. Brasília, 26 mar. 1996. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/jsp/ita/abreDocumento.jsp?num\\_registro=199500544296&dt\\_publicacao=17-06-1996&cod\\_tipo\\_documento=>](https://ww2.stj.jus.br/processo/jsp/ita/abreDocumento.jsp?num_registro=199500544296&dt_publicacao=17-06-1996&cod_tipo_documento=>)> Acesso em: 06 abr. 2012.



Assim também entende a ministra do STJ Nancy Andrighi, que em voto no AgRg na MC 3636/SP, em certo momento prolatou: “**houve aquisição de domínio pelo registro de carta de arrematação (...)**” (2001) (grifo nosso), pondo fim à discussão sobre a obrigatoriedade do registro da cártula a fim de gozar dos direitos de propriedade e domínio sobre a coisa imóvel.<sup>77</sup>

Em decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, a Egrégia Décima Oitava Câmara Cível prolatou acórdão, que, à unanimidade, deu provimento à apelação do embargado, reconhecendo que os embargantes não comprovaram ter a posse do imóvel, sequer possuíam título hábil a apresentar ao Registro de Imóveis para registro da transmissão da propriedade, considerando ser inoponível a terceiros<sup>78</sup>.

Por fim, houve demanda reivindicatória em sede de primeiro grau, que foi improcedente e reconhecida a usucapião dos réus que a alegaram em sede de defesa, ao final, requerendo a expedição de mandado judicial ao magistrado que a acolheu. No entanto, o último pedido foi negado, e a 2ª Câmara Especial Cível do TJRS acolheu o parecer do Ministério Público para que reformasse a decisão *a quo*, determinando a expedição de mandado de registro da usucapião reconhecida judicialmente, em cumprimento ao art. 945 do CPC.<sup>79</sup>

#### 4 SEGURANÇA JURÍDICA DO REGISTRO

Paiva diz que: “O Sistema Registral Brasileiro admitiu a presunção relativa (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art.252, da Lei 6.015/73 e arts. 1.245 e segs., do CC).<sup>80</sup>

A presunção de veracidade é de extrema importância para a validade dos milhares de negócios jurídicos que ocorrem no nosso dia-dia. A complexidade dos acordos, a inúmera quantidade de bens disponíveis para figurarem como objetos de transmissão, o número de contratos firmados diariamente, diretamente relacionado com a população mundial que vem crescendo exponencialmente, são elementos que impelem a cada vez mais buscarem segurança aos seus negócios.

---

<sup>77</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 3. **Agravo Regimental na Medida Cautelar n. 3636/SP**. Relatora Nancy Andrighi. Brasília, 20 abr. 2001. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/IMG?seq=53891&nreg=200100348793&dt=20010611&formato=PDF>> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>78</sup> RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 18. **Apelação Cível n. 70033551243**. Relator Niwton Carpes da Silva. Porto Alegre, 08 set. 2011. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>79</sup> RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Especial Cível, 2. **Agravo de Instrumento n. 70005657937**. Relator Ícaro Carvalho de Bem Osório. Porto Alegre, 14 abr. 2003. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>80</sup> PAIVA, João Pedro Lamana. **Espécies de empreendimentos imobiliários e utilização do solo urbano e rural**. Monografia (Especialização em Direito Urbano e Ambiental)- Fundação Escola Superior do Ministério Público, Porto Alegre, [2009]. Disponível em: <[http://www.lamanapaiva.com.br/banco\\_arquivos/especies\\_empreendimentos.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/especies_empreendimentos.pdf)> p. 11, Acesso em: 14 abr. 2012.

Tal situação pode incorrer, por exemplo, na existência de dois ou mais títulos de propriedade sobre o mesmo imóvel, onde será proprietário aquele que primeiro registrar, ainda que cronologicamente seu título não seja o mais antigo<sup>81</sup>

Ricardo Fiúza entende que o artigo 1.245 do CC corrobora a tradição secular do direito brasileiro de que “quem não registra não é dono”<sup>82</sup>.

A obrigatoriedade do registro, como já referido, advém da dicotomia registral, que se divide por registros declarativos e constitutivos, sendo este último, aquele que constitui, ou seja, que determina a possibilidade de gozar do direito. Neste sentido, Walter Ceneviva entende que a aquisição de propriedade por ato entre vivos ocorre com o registro, constituindo a propriedade<sup>83</sup>.

Na mesma linha, verificamos que é taxativo o rol de possibilidades em que a propriedade necessariamente é adquirida unicamente através do registro, conforme obra de Maria Helena Diniz<sup>84</sup>.

Verificamos assim, que o registro do título de propriedade confere-lhe esta condição, pois somente assim é levado a conhecimento do universo jurídico, pois antes do assentamento, o documento somente produz obrigações entre as partes, sem a possibilidade de conhecimento de terceiros, podendo acarretar em prejuízos para todos os envolvidos.

#### 4.1 RELATIVIZAÇÕES O DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA

Vimos até o momento que o registro do título no Registro de Imóveis concede ao adquirente os poderes de propriedade sobre determinado bem imóvel, sendo o remédio adequado à segurança jurídica do patrimônio imóvel e protegendo terceiros de boa-fé.

No entanto, existem situações em que a segurança jurídica do patrimônio advém de outra maneira, dispensando o registro para ser configurada.

Seguem a seguir dois exemplos da relativização da tese de obtenção da segurança jurídica através do registro do título, onde o primeiro é a outorga judicial do título de propriedade por contrato, ainda que não registrado, e a segunda é acerca da proteção judicial do patrimônio em face de execução que recaia sobre o imóvel do promissário comprador que não tenha registrado título na matrícula do imóvel, mas que em razão do compromisso firmado, detém a posse do bem.

---

<sup>81</sup> TRIERWEILER, Gustavo Friedrich; VARGAS, Patrick de Deus. O arrematante e a praça: algumas cautelas. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca (Coord.) et. al. **Moderno Direito Imobiliário, Notarial e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2011. p. 71-101. p.98.

<sup>82</sup> FIUZA, Ricardo (Coord.). **Novo Código Civil Comentado**. São Paulo. Saraiva, 2002. p. 1111.

<sup>83</sup> CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 167.

<sup>84</sup> DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo, Saraiva. 2006. p. 27.

#### 4.1.1 SUMULA 239 DO STJ: ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO

Já vimos anteriormente, que a aquisição da propriedade imóvel se dá, principalmente, através do registro do título de transmissão, e na maioria das vezes, ao menos no exemplo paradigma da presente pesquisa, este título é uma escritura pública advinda do cumprimento de um contrato de promessa de compra e venda.

A regra é que o alienante, depois de cumpridas todas as condições expressas na promessa devidamente registrada no Registro de Imóveis, outorgue uma escritura pública, onde se estará formalizando a tradição do bem imóvel ao adquirente, que deverá também ser registrada na matrícula do imóvel para bem de dar segurança e publicidade ao seu bem.

Esta regra está disciplinada pelo art. 1.417 do Código Civil Brasileiro de 2002, determinando que o promitente comprador adquire direito real à aquisição do imóvel mediante promessa de compra e venda registrada no Cartório de Registro de Imóveis, o qual deveria culminar na lavratura de uma escritura pública de venda do imóvel.

No entanto, há situações em que o adquirente não recebe a outorga da escritura pública de transmissão da propriedade do imóvel, por diversas razões, desde a recusa, até por falecimento do alienante antes da formalização do negócio.

Por isto, o Código Civil prevê a possibilidade da chamada adjudicação compulsória, prevista no artigo 1.418, o qual permite ao comprador que já possui o direito real exigir a outorga da escritura definitiva, e ocorrendo a recusa, poderá requerer ao juiz a adjudicação compulsória do imóvel.

Este instituto encontra inclusive respaldo instrumental, com a permissão concedida pelo artigo 466-B do Código de Processo Civil, cuja redação é a mesma do artigo 639, que foi fonte para a edição da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, a qual estudaremos a seguir, e revogado pela Lei nº 11.232 de 2005, tendo o legislador o objetivo de melhor organizar o diploma legal.

Diz o artigo 466-B do Código de Processo Civil que aquele que se comprometeu a concluir o contrato e não cumprir com a obrigação, sendo possível e não for proibido no título, poderá requerer sentença que produza o mesmo efeito do contrato.

No entanto, a exigência do registro da promessa de compra e venda no cartório de imóveis revelava-se verdadeiro entrave ao mercado imobiliário, trazendo enorme insegurança aos promitentes compradores que, ao final do negócio, inviabilizados de receber a outorga da escritura pública de propriedade, encontravam-se desamparados e sem remédio judicial para corrigir esta situação.

Sendo assim, o Superior Tribunal de Justiça, atendendo aos anseios da sociedade, baseado dos inúmeros julgados que proferiu, editou a Súmula 239,

buscando dar amparo aos negócios jurídicos, protegendo assim o mercado imobiliário, conforme lecionado por Silvio de Salvo Venosa.<sup>85</sup>

É o seguinte o teor da Súmula 239 do STJ: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”<sup>86</sup>.

Por fim, advindo a referida Súmula, o Superior Tribunal de Justiça<sup>87</sup> e o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul<sup>88</sup> acolheram-na, pacificando a tese de que é dispensável o registro da promessa de compra e venda para o deferimento da adjudicação compulsória, realizada pela via judicial. No mesmo sentido, seguem abaixo julgados que corroboram com a dispensa do registro da promessa de compra e venda à adjudicação compulsória:

#### 4.1.2 OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO FUNDADO EM POSSE ADVINDA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO

Orlando Gomes considera os embargos de terceiros processo acessório utilizado como meio de defesa de quem não é parte no feito, mas sofre turbacão, esbulho em sua posse, por penhora, depósito, arresto, e outras constringões<sup>89</sup>, conforme os artigos 1.046 ao 1.054 do Código de Processo Civil.

Na mesma linha, o autor complementa afirmando que a lei é expressa ao defender a posse por meio dos embargos de terceiros e, portanto, ainda que se trate de meio de defesa da propriedade, é também defesa da posse. Sendo esta suficientemente comprovada, o juiz mandará expedir mandado de manutenção da posse em favor do terceiro embargante<sup>90</sup>.

Porém, esta tese nem sempre foi consentida pela jurisprudência dos Tribunais Superiores. O Supremo Tribunal Federal entendia que o contrato de promessa de compra e venda, por si só, não ensejava embargos de terceiros para matéria de defesa da sua posse, conforme verbete de Súmula editada sob nº. 621:

---

<sup>85</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005, v. 5. p. 530.

<sup>86</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Corte Especial. **Súmula nº 239**. Julgada em: 28 jun. 2000. Diário da Justiça. Publicada em: 30 ago. 2000. p. 118. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=239&&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=1>>. Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>87</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 3. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 575.115/SP**. Relator Castro Filho. Brasília, 28 out. 2004. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre\\_Documento.asp?sSeq=510163&sReg=200302242694&sData=20041217&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sSeq=510163&sReg=200302242694&sData=20041217&formato=PDF)> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>88</sup> RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 17. **Apelação Cível n. 70031340771**. Relator Luiz Renato Alves da Silva. Porto Alegre, 15 jul. 2010. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>89</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 106.

<sup>90</sup> Ibid.. p. 106.

“Não enseja embargos de terceiros à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis.”<sup>91</sup>

Neste caso, o Excelso Tribunal parecia seguir a regra do registro da propriedade à risca, porém, fragilizando assim, o instituto da posse, pois ao promitente comprador que ainda não registrou o seu título, lhe resta somente este direito, ainda que tenha quitado seu débito, ficando plenamente vulnerável aos efeitos do esbulho e da turbação de terceiros, já que o alienante não mais tem interesse em demandar judicialmente para defesa daquele bem que está sendo alienado<sup>92</sup>.

Mais tarde, o Superior Tribunal de Justiça, tratando acerca do mesmo assunto, desenvolveu nova tese acerca da possibilidade dos embargos de terceiros protegerem a posse do promitente comprador. Em sua súmula de nº. 84, o Egrégio Tribunal abriu a possibilidade para a utilização deste recurso: “É admissível a oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro.”<sup>93</sup>

Denota-se que o Superior Tribunal de Justiça deu ênfase à questão da defesa da posse do promitente adquirente, que ainda que possua tão somente um instrumento particular de promessa de compra e venda, não registrado, detém a posse em razão dela, considerando ainda que a posse também é um direito a ser tutelado pelo Direito brasileiro, que possui inclusive previsão legal de remédios para a proteção deste instituto, como as ações de reintegração e reivindicação, bem como o interdito proibitório, expressos nos artigos 920 ao 933 do Código de Processo Civil, baseado principalmente no art. 926, que diz: “O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado no caso de esbulho.”

Neste caso, a turbação somente é noticiada ao possuidor após a lavratura do termo de penhora nos autos da execução, onde configuram tão somente o credor e o devedor (no caso, o proprietário registral, alienante do bem), que responde pela dívida com imóvel pendente de negócio jurídico de promessa de compra e venda.

Por conseqüência, incabível a proposição de ação ordinária de manutenção da posse pelo promissário adquirente, uma vez que a penhora já foi lavrada nos autos, não havendo previsão legal que possibilite a suspensão deste ato em razão

---

<sup>91</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Sessão Plenária. **Súmula nº 621**. . Diário da Justiça. Publicada em: 29 out. 1984. p. 18115. Disponível em:

<<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=621.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>> Acesso em: 04 abr. 2012.

<sup>92</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Turma, 1. **Recurso Extraordinário nº. 119937-7**.

Relator Sydney Sanches. Brasília, 16 maio 1995. Disponível em:

<<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=207283>> Acesso em: 06 abr. 2012

<sup>93</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Corte Especial. **Súmula nº 84**. Julgada em: 18 jun. 1993. Diário da Justiça. Publicada em: 02 jul. 1993. p. 13283. Disponível em:

<<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=84&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=1>>. Acesso em: 06 abr. 2012.

daquela decisão, somente restando ao possuidor ingressar aos autos da execução para buscar impedir a constrição do imóvel.

Portanto, a jurisprudência hoje é assente no sentido de que os embargos de terceiros alegados em posse advinda de contrato de promessa de compra e venda são remédio bastante para proteção do seu direito de manutenção no imóvel, ainda que não tenha registrado seu título de propriedade, ou ainda que venha a nunca levar a registro, ou que no futuro possa vir a desfazer o negócio prometido antes do registro.

Neste caso, é clara a relativização do registro, pois, de acordo com uma interpretação restritiva da lei, somente o proprietário do imóvel, indicado pelo art. 1.228 do Código Civil, teria o direito de reaver a coisa de quem quer que injustamente a possua ou detenha: “Art. 1.228. 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.”.

Apesar de muito semelhante com a propriedade, a posse não concede, via de regra, o poder de defesa contra atos que provoquem a alienação da propriedade do bem, como nos casos previstos no artigo 1.046 do Código de Processo Civil, que trata das hipóteses de cabimento dos embargos de terceiros.

Neste caso, o possuidor detém o poder de se defender estritamente contra o esbulho ou a turbacão sobre o seu direito de posse do bem, conforme art. 1.210: “O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbacão, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.”.

Portanto, a jurisprudência hoje concede um direito não previsto na legislação a este possuidor que esteja na posse do bem objeto do contrato de promessa de compra e venda, ainda que não esteja registrado<sup>94</sup>.

## 5 CONCLUSÃO

A grande problemática encontra-se na distinção entre a propriedade e os outros institutos que visualmente são semelhantes, como o domínio, o usufruto, a locação, ou qualquer outra espécie de posse. Conforme supracitado: “A aparência é a de que o possuidor é o dono, embora possa não ser.”<sup>95</sup>.

A conceituação mais aceita de propriedade parece focar na faculdade de dispor e reaver do bem de quem quer que seja, ou seja, possuir, direta ou indiretamente o imóvel, mantendo o domínio em sua totalidade, podendo alienar e responder por suas obrigações.

---

<sup>94</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 3. **Recurso Especial n. 1.172.366/RS**. Relatora Nancy Andrighi. Brasília, 18 ago. 2011. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre\\_Documento.asp?sSeq=1076230&sReg=200902490598&sData=20110830&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sSeq=1076230&sReg=200902490598&sData=20110830&formato=PDF)> Acesso em: 06 abr. 2012.

<sup>95</sup> MENEZES, Rafael. **Direitos Reais**: da posse. [2008]. Disponível em: <<http://www.rafaeldemenezes.adv.br/direitosreais/aula2.htm>> Acesso em 21 out. 2011.

No entanto, sabe-se que este conceito, por mais claro que seja, é relativo; pode o possuidor ou usufrutuário se passar por proprietário, pode o detentor da coisa se passar por possuidor e reivindicar a propriedade através da usucapião, o que é proibido pela lei, pois, conforme Ihering, ele possui a excludente da posse que é o cumprimento de ordem do proprietário que lhe cedeu provisoriamente o bem.<sup>96</sup>

Pode ainda o alienante do imóvel responder por obrigações sobre o imóvel que, aparentemente, não seria mais de sua propriedade, embora ainda esteja registrado em seu nome; e por fim, dentre muitas outras situações, pode o possuidor do imóvel, embora não sendo seu proprietário, defender a posse judicialmente, inclusive contra alienação por constrição judicial, como a penhora, através dos embargos de terceiros baseado na posse, conforme a Súmula 84 do STJ.

Por fim, há ainda a possibilidade de requerer judicialmente a outorga da transmissão de propriedade através da adjudicação compulsória, prevista na Súmula 239 do STJ, uma vez que já teria adquirido o domínio e não defende mera posse.

Há entendimentos no sentido de que o registro do título aquisitivo de bem imóvel não é necessário para a aquisição do direito de propriedade, bastando simplesmente a posse do título. No entanto, vimos aqui que há tipos de aquisição de domínio sobre o bem, onde se exercem direitos sobre a coisa como se proprietário fosse, pois na maioria das vezes se adquire o domínio com a propriedade.

Existem casos em que, embora não seja unânime, a doutrina afirma a existência do domínio desprovido da propriedade, como são o da acessão e a sentença de usucapião não registradas, onde o sujeito que exerce o domínio o faz como se proprietário fosse, realizando atos de dono, e que se for verificado na matrícula do imóvel, não há o registro daquele direito. Portanto não sendo ainda proprietário, e externamente parecer mero possuidor do imóvel, sendo, no entanto, mais do que isto. Logo, adquire-se o domínio da coisa anteriormente à aquisição da propriedade, independentemente de registro.

É cediço que na usucapião adquire-se o domínio e a posse previamente à sentença judicial que os reconhece, tendo esta então eficácia declaratória, e segundo o art. 945 do Código de Processo Civil, a eficácia mandamental com a determinação de registro do mandado de usucapião no cartório imobiliário, obtendo-se assim, ao final, a aquisição de sua propriedade com o assentamento no Registro de Imóveis.

A acessão é a aquisição do domínio sobre bem que acresceu a um terreno de propriedade pré-constituída, onde o proprietário terá pleno domínio da área acedente, por estar agregada à sua propriedade, e somente poderá dispor desta área com a aquisição da propriedade através da averbação do acréscimo na matrícula do imóvel.

---

<sup>96</sup> WALD, Arnold. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v. 3. p. 34.

Quanto aos bens deixados em herança e objeto de partilha de inventário, a posse e o domínio dos bens serão transferidos ao(s) herdeiro(s) beneficiário(s) quando da abertura da sucessão, conforme os termos do art. 1748 do Código Civil, mas a aquisição da sua propriedade se dará somente após o registro do formal de partilha no cartório.

Por fim, o art. 1.245 do Código Civil afirma que para a aquisição da propriedade deve-se realizar o registro do título. Ou seja, nas modalidades acima estudadas, ainda que alguns destes títulos são enumerados pelo mesmo diploma como forma de aquisição de propriedade, ou outros títulos, como por exemplo, a escritura pública, tão somente se perfectibilizará a transmissão de propriedade com o assentamento no Registro de Imóveis, concluindo-se que até o momento da transcrição, o sujeito detém no máximo a posse e o domínio sobre a coisa.

Com relação aos títulos de transmissão, a maciça doutrina e jurisprudência entendem que é necessário o seu registro, pois o documento que não é levado a registro torna-se inoponível a terceiros, haja vista que estes dificilmente terão ciência de tal negócio se não houver uma instituição unificadora que detenha o poder de dar publicidade aos negócios e as alterações que possam ocorrer no imóvel.

O sistema registral é baseado em diversos princípios, que foram utilizados para a criação de normas regulamentadoras destes institutos. De análise da mais renomada doutrina, depreende-se que o princípio da publicidade é um dos que justificam a existência dos cartórios públicos. O Registro de Imóveis é a instituição unificadora e fiscalizadora das informações relativas aos Direitos Reais dos bens, baseado em princípios que justificam a sua criação e norteiam seus atos, a fim de dar segurança jurídica as partes envolvidas nos negócios jurídicos relativos à transmissão de bens imóveis.

Isto posto, conclui-se que os títulos de transmissão de propriedade, ou os fatos jurídicos que geram direitos reais sobre os bens, em verdade, não têm o condão de transmitir a propriedade por si só, a menos que sejam registrados no Registro de Imóveis, sendo, antes disto, somente transmitidos ou adquiridos outros direitos, como a posse e o domínio.

Portanto, através de construção doutrinária e jurisprudencial, fica comprovado que o Código Civil equivoca-se ao estruturar o seu Capítulo II do Título III do Livro III, ao enumerar a Usucapião e a Acessão, Seções I e III, respectivamente, como formas de aquisição de propriedade, e quanto à aquisição através do formal de partilha, silencia tanto o referido diploma quanto o Código de Processo Civil.

Por fim, verifica-se que é conferida à propriedade imóvel, o senhorio absoluto sobre o bem, a aquisição tão somente pelo cumprimento ao disposto no art. 1245 do Código Civil, que determina o registro do título de transmissão/aquisição, bem como no disposto no art. 221 da lei 6.015/73, por ser aparentemente tão semelhante a outros direitos possíveis, pela necessidade de haver uma distinção entre os demais e de ser levado a conhecimento de terceiros interessados.



## REFERÊNCIAS

- ARONNE, Ricardo. **Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre Curso de Mestrado em Direito da PUCRS**. Porto Alegre: PUCRS, 1998.
- AVVAD, Pedro Elias e LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. **Direito Imobiliário: Público, privado, urbano, rural**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.
- BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.
- BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os Registros Públicos**. Brasília, DF: Congresso Nacional, 1973.
- BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Brasília, DF. Publicada em: 10 jan. 2002.
- BRASIL. **Lei n. 5.869 de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil**. Brasília, DF. Publicada em: 11 jan. 1973.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Corte Especial. **Súmula nº 239**. Julgada em: 28 jun. 2000. Diário da Justiça. Publicada em: 30 ago. 2000, p. 118. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=239&&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=1>>. Acesso em: 06 abr. 2012.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Corte Especial. **Súmula nº 84**. Julgada em: 18 jun. 1993. Diário da Justiça. Publicada em: 02 jul. 1993, p. 13283. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=84&&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=1>>. Acesso em: 06 abr. 2012.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 3. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 88561/AC**. Relator Waldemar Zveiter. Brasília, 26 mar. 1996. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/jsp/ita/abreDocumento.jsp?num\\_registro=199500544296&dt\\_publicacao=17-06-1996&cod\\_tipo\\_documento=>](https://ww2.stj.jus.br/processo/jsp/ita/abreDocumento.jsp?num_registro=199500544296&dt_publicacao=17-06-1996&cod_tipo_documento=>)> Acesso em: 06 abr. 2012.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 3. **Agravo Regimental na Medida Cautelar n. 3636/SP**. Relatora Nancy Andrighi. Brasília, 20 abr. 2001. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/IMG?seq=53891&nreg=200100348793&dt=20010611&formato=PDF>> Acesso em: 06 abr. 2012.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 3. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 575.115/SP**. Relator Castro Filho. Brasília, 28 out. 2004. Disponível em:

<[https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre\\_Documento.asp?sSeq=510163&sReg=200302242694&sData=20041217&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sSeq=510163&sReg=200302242694&sData=20041217&formato=PDF)> Acesso em: 06 abr. 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 3. **Recurso Especial n. 1.172.366/RS**. Relatora Nancy Andrichi. Brasília, 18 ago. 2011. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre\\_Documento.asp?sSeq=1076230&sReg=200902490598&sData=20110830&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sSeq=1076230&sReg=200902490598&sData=20110830&formato=PDF)> Acesso em: 06 abr. 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 4. **Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 1362299/MG**. Relator Luis Felipe Salomão. Brasília, 16 ago. 2011. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre\\_Documento.asp?sSeq=1080250&sReg=201001915233&sData=20110822&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sSeq=1080250&sReg=201001915233&sData=20110822&formato=PDF)> Acesso em: 06 abr. 2012.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Sessão Plenária. **Súmula nº 621**. . Diário da Justiça. Publicada em: 29 out. 1984, p. 18115. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=621.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>> Acesso em: 04 abr. 2012.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Turma, 1. **Recurso Extraordinário nº. 119937-7**. Relator Sydney Sanches. Brasília, 16 maio 1995. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=207283>> Acesso em: 06 abr. 2012

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

COULANGES, Fustel de. **A Cidade Antiga**. Título original: La Cite Antique. Tradução de: Jean Melville. São Paulo: Marin Claret, 2003. Disponível em <<http://www.ebooksbrasil.org/eLibris/cidadeantiga.html>> Acesso em: 06 maio 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Compêndio de introdução à ciência do direito**. São Paulo: Saraiva, 1988.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis**. 6. ed. São Paulo, Saraiva. 2006.

ERPEN, Décio Antonio; PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios do Registro Imobiliário Formal. In: DIP, Ricardo (Coord.). et. al. **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: IRIB/Fabris, 2004.

FIUZA, Ricardo (Coord.). **Novo Código Civil Comentado**. São Paulo: Saraiva, 2002.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

MENEZES, Rafael. **Direitos Reais**: da posse. [2008]. Disponível em: <<http://www.rafaeldemenezes.adv.br/direitosreais/aula2.htm>> Acesso em: 21 out. 2011.

MUCILLO, Jorge A. M.. **Propriedade imóvel e Direitos Reais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1992.

NASCIMENTO, Tupinambá. **Posse e Propriedade**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.

ORLANDI NETO, Narciso. Atividade Notarial: noções. In: DIP, Ricardo (Coord.). et. al. **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: IRIB/Fabris, 2004.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Espécies de empreendimentos imobiliários e utilização do solo urbano e rural**. Monografia (Especialização em Direito Urbano e Ambiental)- Fundação Escola Superior do Ministério Público, Porto Alegre, [2009]. Disponível em: <[http://www.lamanapaiva.com.br/banco\\_arquivos/especies\\_empreendimentos.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/especies_empreendimentos.pdf)>, Acesso em: 14 abr. 2012.

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de direito**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

REZENDE, Astolfo. **Manual de Código Civil**. Editora Jacinto Ribeiro, 1918, v. 4, p. 4 apud THEODORO JUNIOR, Humberto. **Posse e Propriedade**. São Paulo: Universitária de Direito Ltda, 1985.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 17. **Apelação Cível n. 70005806542**. Relator Alzir Felipe Schmitz. Porto Alegre, 29 abr. 2003. Disponível em: < <http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc> > Acesso em: 06 abr. 2012.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 17. **Apelação Cível n. 70031340771**. Relator Luiz Renato Alves da Silva. Porto Alegre, 15 jul. 2010. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 06 abr. 2012.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 18. **Apelação Cível n. 70033551243**. Relator Niwton Carpes da Silva. Porto Alegre, 08 set. 2011. Disponível em: < <http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc> > Acesso em: 06 abr. 2012.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 22. **Apelação Cível n. 70046127445**. Relatora Denise Oliveira Cezar. Porto Alegre, 23 fev. 2012. Disponível em: < <http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc> > Acesso em: 06 abr. 2012.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 5. **Agravo de Instrumento n. 70039429808**. Relator Jorge Luiz Lopes do Canto. Porto Alegre, 25 maio 2011. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc> > Acesso em: 06 abr. 2012.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça, Câmara Especial Cível, 2. **Agravo de Instrumento n. 70005657937**. Relator Ícaro Carvalho de Bem Osório. Porto Alegre, 14 abr. 2003. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 06 abr. 2012.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 18. **Apelação Cível n. 70046935953**. Relator Pedro Celso Dal Prá. Porto Alegre, 16 fev. 2012. Disponível em < <http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc> Acesso em: 06 abr. 2012.

SANHUDO, João Paulo Veiga. **Repersonalização da posse no Direito brasileiro**. Sapucaia do Sul: Notadez/Datadez, 2010.

TRIERWEILER, Gustavo Friedrich; VARGAS, Patrick de Deus. O arrematante e a praça: algumas cautelas. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca (Coord.) et. al. **Moderno Direito Imobiliário, Notarial e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005, v. 5.

VIANA, Marco Aurélio da Silva. **Tutela da propriedade imóvel: doutrina, jurisprudência, prática**. São Paulo: Saraiva, 1982.

WALD, Arnoldo. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Lux, 1962. v. 3.