



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

IMPACTOS JURÍDICOS DOS “CONTRATOS DE GAVETA”

Mauriane de Freitas Schaefer

Rio de Janeiro
2025

MAURIANE DE FREITAS SCHAEFER

IMPACTOS JURÍDICOS DOS “CONTRATOS DE GAVETA”

Monografia apresentada como exigência para conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Orientador:

Prof. Haroldo Lourenço

Coorientadora:

Prof.^a Mônica Cavalieri Fetzner Areal

Rio de Janeiro

2025

MAURIANE DE FREITAS SCHAEFER

Monografia apresentada como exigência de conclusão de
Curso da Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da
Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

Aprovada em ____ de _____ de 2025. Grau atribuído: _____

BANCA EXAMINADORA

Presidente: Desembargador Guilherme Braga Peña de Moraes– Escola da Magistratura do Estado
do Rio de Janeiro-EMERJ.

Convidado: Prof. Guilherme Kronenberg Hartmann– Escola da Magistratura do Estado do Rio
de Janeiro-EMERJ.

Orientador: Prof. Haroldo de Araújo Lourenço da Silva - Escola da Magistratura do Estado do Rio
de Janeiro – EMERJ.

A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – EMERJ – NÃO APROVA NEM REPROVA AS OPINIÕES EMITIDAS NESTE TRABALHO, QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO(A) AUTOR(A).

A Deus, minha fortaleza.
Às minhas filhas, Letícia e Beatriz,
por toda a ternura e o amor que
iluminam minha vida.
Ao meu amor, Daniel, por seu apoio e
carinho.

AGRADECIMENTOS

A Deus, o Alfa e o Ômega, o Princípio e o Fim, por ser minha fortaleza e abrigo em todos os momentos. A Ele, que me forneceu força e coragem para caminhar e concluir este trabalho, sou eternamente grata.

Aos meus pais, Mauro e Edna, pelo incentivo incansável, amor incondicional e apoio constante em todas as etapas da minha vida.

Ao meu marido, Daniel, por todo o amor, carinho e suporte durante esta jornada. Sua compreensão e paciência foram fundamentais para que eu pudesse concluir esta etapa.

Às minhas lindas filhas, Letícia e Beatriz, preciosas como pedras raras, pela compreensão nos momentos de ausência e pelo apoio constante, sempre repleto de amor e ternura.

Aos meus irmãos, pelo incentivo inestimável em cada passo desta caminhada.

Aos amigos e familiares, que com gestos simples e sinceros fizeram toda a diferença ao longo deste percurso.

Ao professor Haroldo Lourenço, pela orientação precisa e imprescindível, que contribuiu significativamente para me guiar em um trabalho que, para mim, foi um grande desafio.

À Dra. Mônica Cavalieri, pela orientação cuidadosa e pelo carinho com que me guiou, mesmo nos momentos mais difíceis que enfrentei durante a elaboração deste trabalho. Sua paciência e sabedoria foram inspirações indispensáveis.

À Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (EMERJ), por proporcionar um aprendizado único e pela convivência engrandecedora com pessoas de elevada sabedoria, que contribuíram para meu amadurecimento profissional e pessoal.

Aos amigos do CPVIB, pela união, apoio e palavras de amor e carinho ao longo desses três anos, durante os quais demonstraram solidariedade em todos os momentos. Essa turma revelou-se um verdadeiro exemplo de companheirismo e força coletiva, tornando essa caminhada muito mais leve e enriquecedora.

À equipe Semon, em especial à Tarcila e ao Cláudio, expresse meu sincero agradecimento pelo suporte inestimável na conclusão deste trabalho. Suas contribuições foram fundamentais, especialmente no agendamento das reuniões e nas palavras de incentivo que me motivaram a seguir em frente.

A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste sonho, deixo meu profundo agradecimento. Cada palavra de incentivo, cada gesto de apoio e cada oração foram essenciais para que este trabalho fosse concretizado.

"Bem-aventurado o homem que acha sabedoria, e o homem que adquire conhecimento. Porque é melhor a sua mercadoria do que a mercadoria de prata, e a sua renda do que o ouro mais fino."

Provérbios 3:13-14

SÍNTESE

O presente trabalho aborda os impactos jurídicos decorrentes da ausência do registro do contrato de compra e venda de imóveis, analisando como essa lacuna pode gerar insegurança jurídica e conflitos nos diversos ramos do direito. Inicialmente, explora-se a origem e os fundamentos do contrato de compra e venda, destacando a diferença entre o plano obrigacional e o plano real, bem como a relevância do registro como elemento constitutivo do direito de propriedade, conforme o sistema jurídico brasileiro. Além disso, são examinados instrumentos jurídicos como a usucapião e a adjudicação compulsória, que podem ser utilizados como alternativas para a aquisição da propriedade diante da ausência do registro.

Posteriormente, analisam-se os efeitos práticos e jurídicos da ausência registral à luz de paradigmas jurisprudenciais dos Tribunais de Justiça dos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais, com destaque para casos emblemáticos envolvendo dupla alienação, responsabilidade condominial e litígios sucessórios. Discute-se ainda o impacto nos diversos ramos do direito, incluindo o tributário, em que a omissão no registro pode acarretar evasão fiscal, litígios sobre o pagamento de IPTU e dificuldades no cumprimento das obrigações relacionadas ao ITBI.

Por fim, busca-se demonstrar como o registro imobiliário, além de ser essencial à segurança jurídica, contribui para a função social da propriedade e para o fortalecimento da confiança nas transações imobiliárias, promovendo a estabilidade do mercado e a circulação de riquezas.

PALAVRAS-CHAVE: Registro do contrato de compra e venda; Direito de Propriedade; Jurisprudência do TJ/RJ, TJ/SP e TJ/MG, Direito Condominial; Direito Sucessório; Direito Tributário; Segurança Jurídica; Dupla Alienação; Evasão Fiscal.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: HISTÓRICO E INSTRUMENTOS PARA A AUSÊNCIA DO REGISTRO	13
1.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.....	14
1.1.1 Da origem à relação entre obrigações pessoais e reais.....	16
1.2 O CONTRATO SEM REGISTRO É JUSTO TÍTULO PARA A USUCAPIÃO?.....	24
1.3 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	28
1.4 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E USUCAPIÃO: VIAS EXTRAJUDICIAIS.....	35
2. A RELEVÂNCIA DO REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA À LUZ DAS JURISPRUDÊNCIAS DO TJ/RJ, TJ/SP E TJ/MG	40
2.1 CASOS CONCRETOS JULGADOS PELO TJ/RJ.....	47
2.2 CASOS CONCRETOS JULGADOS PELO TJ/MG	56
2.3 CASOS CONCRETOS JULGADOS PELO TJ/SP.....	60
3. AUSÊNCIA DO REGISTRO: EFEITOS NOS DIVERSOS RAMOS DO DIREITO E DE ORDEM PRÁTICA	67
3.1 VENDA SIMULTÂNEA DE IMÓVEL.....	69
3.2 IMPACTO CONDOMINIAL: QUEM DEVE PAGAR AS COTAS?.....	74
3.3 DIREITO SUCESSÓRIO: IMÓVEL ALIENADO SEM REGISTRO DEVE SER INCLUÍDO NO INVENTÁRIO?.....	78
3.4 REPERCUSSÕES NO DIREITO TRIBUTÁRIO: A AUSÊNCIA DO REGISTRO.....	84
CONCLUSÃO	90
REFERÊNCIAS	93

SIGLAS E ABREVIATURAS

AgRg – Agravo Regimental

AREsp – Agravo em Recurso Especial

CC/2002 – Código Civil de 2002

CDC – Código de Defesa do Consumidor

CPC – Código de Processo Civil

CTN – Código Tributário Nacional

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

RJ – Estado do Rio de Janeiro

SP – Estado de São Paulo

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TJ-MG – Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

TJ-RJ – Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

TJ-SP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa monográfica explora os impactos jurídicos e práticos da ausência do registro do contrato de compra e venda de imóveis, abordando um problema recorrente e significativo no contexto do mercado imobiliário brasileiro. O título do trabalho faz referência aos conhecidos "contratos de gaveta", que, embora amplamente utilizados, permanecem não registrados, deixando as partes em um limbo jurídico e expondo-as a uma série de consequências legais e econômicas. Esses contratos são caracterizados pela falta de formalização no cartório de registro de imóveis, impedindo que as transações sejam plenamente reconhecidas e protegidas pelo ordenamento jurídico.

A pesquisa identificou uma significativa dificuldade em localizar na literatura de direito civil e imobiliário estudos específicos e aprofundados sobre os chamados contratos de gaveta. Em geral, o tema é tratado de forma pontual nas seções dedicadas ao direito das obrigações e aos direitos reais, sem, entretanto, ser objeto de uma análise sistemática e abrangente.

A ausência de estudos que conectem esse tema aos diversos ramos do direito e suas implicações práticas demonstra uma lacuna importante na doutrina jurídica. A análise dos impactos da ausência do registro é frequentemente relegada a menções breves em obras de direito contratual, direitos reais e direito registral. Essa realidade reforça a necessidade de uma abordagem mais detalhada, que vá além dos aspectos técnicos e explore os reflexos sociais, econômicos e jurídicos gerados pela informalidade desses contratos.

A pesquisa segue uma abordagem empírica, fundamentada na análise de decisões judiciais e precedentes jurisprudenciais de tribunais estaduais, com ênfase nos casos provenientes do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais. A metodologia abrangeu a análise de casos concretos, os quais foram examinados e comentados à luz da visão crítica da autora, com o objetivo de aprofundar a compreensão das controvérsias e das soluções jurídicas aplicáveis.

O recorte específico é direcionado para os chamados contratos de gaveta, definidos como aqueles celebrados por instrumento particular que não sejam hábeis a levar a registro ou que dependam de outros procedimentos para sua regularização. Essa análise ultrapassa os limites da alienação fiduciária, incorporando também contratos de promessa de compra e venda, de modo a oferecer uma visão mais abrangente sobre os diferentes tipos de acordos informais que carecem de regularização registral.

O objetivo principal será investigar como os tribunais enfrentarão as controvérsias resultantes da ausência de registro, considerando que este se configura como um requisito essencial para a efetivação do direito real de propriedade no Brasil. Além disso, busca-se examinar os instrumentos jurídicos disponíveis para mitigar os prejuízos ocasionados por essa lacuna, como a adjudicação compulsória e a usucapião, que, embora se apresentem como soluções eficazes em determinados contextos, não conferem a mesma segurança jurídica proporcionada pelo registro tempestivo.

A análise crítica conduzida pela autora permite uma reflexão mais aprofundada sobre a eficácia dessas soluções e os desafios práticos enfrentados pelas partes envolvidas, destacando os impactos jurídicos e sociais gerados pela informalidade dos contratos de gaveta e suas implicações em diferentes tipos de transações imobiliárias.

No primeiro capítulo, apresenta-se uma contextualização do contrato de compra e venda no ordenamento jurídico brasileiro, incluindo suas bases históricas e a distinção entre os planos obrigacional e real. Esse capítulo também detalha o papel fundamental do registro imobiliário, que não apenas garante publicidade e segurança jurídica, mas também viabiliza a circulação econômica dos imóveis e o cumprimento da função social da propriedade.

O segundo capítulo analisa os efeitos práticos da ausência de registro no âmbito jurídico e social. São discutidos casos emblemáticos que ilustram conflitos como dupla alienação, problemas relacionados ao pagamento de cotas condominiais e disputas sucessórias. Esses exemplos destacam como a informalidade compromete a estabilidade das relações jurídicas e aumenta o risco de litígios. Além disso, aborda-se como a informalidade é frequentemente usada como estratégia para evitar custos tributários, impactando a arrecadação e promovendo uma economia paralela.

No terceiro capítulo, ampliam-se os horizontes da análise ao explorar as implicações nos diversos ramos do direito. Destaca-se o impacto no direito tributário, como as dificuldades na cobrança de IPTU e ITBI, e discute-se como a ausência de registro perpetua a exclusão de grandes parcelas da população do sistema formal de propriedade, limitando o acesso ao crédito e outras oportunidades econômicas. Esse capítulo também aborda o papel crucial do registro para a segurança e o desenvolvimento econômico, mostrando como a regularização das transações imobiliárias contribui para a redução de custos informacionais e a estabilidade do mercado.

Por fim, a pesquisa se propõe a adotar uma metodologia qualitativa, com um enfoque de

campo baseado na análise de jurisprudência selecionada de casos concretos provenientes dos Tribunais de Justiça do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais. O método utilizado será o hipotético-dedutivo, associado à análise documental de decisões judiciais e fontes bibliográficas, com o objetivo de oferecer uma contribuição significativa ao debate jurídico sobre os contratos de gaveta e suas implicações.

1. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: HISTÓRICO E INSTRUMENTOS PARA A AUSÊNCIA DO REGISTRO

O presente capítulo examinará a evolução histórica e os fundamentos jurídicos do contrato de compra e venda de imóveis, destacando seu papel nas relações econômicas e sociais. Será analisada a origem desse instrumento contratual, sua consolidação no direito privado e sua importância no contexto das transações imobiliárias. Em paralelo, será abordado como a ausência de registro pode comprometer os direitos e obrigações das partes, bem como a eficácia das relações jurídicas. Por fim, serão explorados os instrumentos jurídicos que garantem a propriedade, como o registro imobiliário, a adjudicação compulsória e a usucapião, evidenciando suas funções na proteção da segurança jurídica e no cumprimento da função social da propriedade.

Desde a Revolução Francesa, o interesse privado prevalecia nas relações contratuais, refletindo uma sociedade em que os interesses individuais se sobrepujavam aos coletivos. Foi nesse contexto que surgiu o princípio da função social do contrato, como uma forma de reequilibrar as injustiças sociais geradas pela ausência de limites às liberdades individuais. Esse princípio não apenas trouxe maior equidade às relações contratuais, mas também alinhou os contratos a uma visão coletiva e socialmente responsável.

Diante disso, e com a ascensão da propriedade como um direito natural sob a influência de Santo Tomás de Aquino, a função social da propriedade se consolidou como um pilar que ultrapassa os interesses particulares em busca de justiça social. À medida que as sociedades evoluíram, também aumentou a necessidade de intervenção estatal nas relações contratuais, especialmente para garantir que essas relações atendessem aos interesses sociais mais amplos. Assim, o princípio da boa-fé objetiva tornou-se um norteador essencial, promovendo o equilíbrio entre os direitos das partes e os valores coletivos no contexto de um Estado social.

Nelson Rosenvald¹ menciona que as normas podem ser aplicadas em três vertentes distintas: a primeira é quando o contrato viola interesses metaindividuais, coletivos ou difusos; a segunda é a questão da tutela externa do crédito, ou seja, quando as relações creditícias atingem um terceiro estranho ao contrato; e, por fim, quando um terceiro viola uma relação contratual em andamento, ou seja, em caso de terceiro ofensor ao contrato.

¹ CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. 16 ed. Rio de Janeiro: Juspodivm, 2020, p. 126.

O contrato de compra e venda de imóveis é uma das figuras mais antigas e relevantes do direito privado, evoluindo ao longo do tempo para atender às necessidades sociais e econômicas das relações humanas. Desde as primeiras permutas realizadas nas sociedades tribais até a formalização jurídica dos contratos, observou-se um crescente interesse em garantir a segurança das transações e a proteção dos direitos das partes envolvidas. Esse desenvolvimento histórico reflete a importância do equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos nas relações contratuais.

O princípio da função social do contrato surge como uma resposta à necessidade de harmonizar os interesses privados com os valores sociais mais amplos. Ele reafirma que os contratos, além de atenderem às intenções das partes, devem contribuir para a promoção da justiça social e da equidade nas relações jurídicas. No contexto dos contratos de compra e venda de imóveis, isso se manifesta na obrigação de que as transações respeitem a legislação aplicável e protejam os direitos de terceiros, especialmente em situações em que o registro do contrato é fundamental para garantir a publicidade e a eficácia *erga omnes*.

Nesse sentido, o registro do contrato no cartório competente não apenas formaliza a transação, mas também assegura a oponibilidade do direito de propriedade perante terceiros. Sem esse registro, o contrato permanece no plano obrigacional, gerando apenas direitos e deveres pessoais entre as partes. Essa distinção é crucial para entender as consequências jurídicas da ausência de registro, que pode levar a conflitos de titularidade, comprometer a segurança jurídica e enfraquecer a proteção dos direitos reais envolvidos na relação contratual.

1.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O contrato surgiu com o aparecimento do homem e com a necessidade deste de se relacionar socialmente. Realmente, pela circunstância do agrupamento em tribos dos seres humanos já se presume a verificação de uma concordância em um determinado comportamento, acatando os componentes do grupo certas regras comuns de convivência.

As relações comerciais eram desenvolvidas num sistema de trocas de diversos produtos e que cada contratante detinha direitos e deveres.

Nesse sentido, na perspectiva histórica apresentada por Aducto Fernandes²:

² FERNANDES, Aducto. O Contrato no Direito Brasileiro. Rio de Janeiro: A. Coelho Branco Filho, 1945, *apud* RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 6.

As primeiras permutas, de objetos por objetos, frutas, animais, utensílios e tudo mais que o homem conseguiu realizar, remontam, na história do direito, a épocas muito distantes. Na idade quaternária, quando começaram a ser ensaiadas a divisão do trabalho e a troca de serviços na vida das grutas, dos clãs, ou das tribos, o homem passou a modificar o poder de sua ação individual, que só se conformava naquilo que estivesse de acordo com as necessidades do grupo humano que surgia.

No século V antes de Cristo, advieram leis de grande relevância do direito contratual, notadamente a tábua VI, que originou a obrigação e o contrato. Quanto à obrigação, poder-se-ia admitir que o credor poderia dispor do corpo de seu devedor quando ocorresse impontualidade ou inadimplemento da obrigação.³

Ressalte-se que, no direito canônico, por um lado houve um consenso, e por outro, a fé, que valorizava o consentimento e indicava a vontade como fonte de obrigação, a qual ensejou a criação dos princípios da autonomia da vontade e do consensualismo. Desse modo, a obediência à palavra concedida e o dever de lealdade preconiza o necessário cumprimento das obrigações celebradas, o que tornou primordial que a legitimação de regras jurídicas garantisse a força obrigacional dos contratos.

Quanto à origem contratual, Orlando Gomes⁴ menciona:

Não é no direito romano que se deve buscar a origem histórica da categoria jurídica que hoje se denomina contrato, pois, segundo Bonfante, era um especial vínculo jurídico (*vinculum juris*) em que consistia a obrigação (*obligatio*), dependendo esta, para ser criada, de atos solenes (*nexum, sponsio, stipulatio*). É certo que o conceito sofreu alterações, e outros romanistas, como Riccobono, sustentam que o contrato era o acordo de vontades, gerador de obrigações e ações, ou que na fase pós-clássica já se admitia que a origem das obrigações se encontrava na declaração da vontade das partes.

Com o liberalismo e o processo econômico, e diante da peculiaridade do desenvolvimento e crescimento da produção, levou-se a construção da figura do negócio jurídico como gênero do contrato para que este servisse para todos os tipos de relações entre sujeitos de direito, não obstante a sua classe social, caracterizando uma forma pela qual era possível obter um produto, uma casa, como exemplo.

Especialmente no que tange ao contrato de compra e venda, este se originou com a troca de objetos, chamada escambo, e diante da circulação de bens, era feita, portanto, a permuta. No entanto, com o passar do tempo, algumas mercadorias começaram a ser utilizadas como padrão de

³ BARBOSA DA SILVA, Alexandre. *Propriedade sem registro*. Curitiba: Juruá, 2018, p. 52.

⁴ GOMES, Orlando. *Contratos*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p.39.

troca em virtude de sua essencialidade e importância sobre os outros e com o fim de facilitar o comércio.

Diante do crescimento da população e também diante das necessidades da sociedade, o regime de troca evoluiu, após o surgimento da moeda, para a compra e venda.

1.1.1. Da origem à relação entre obrigações pessoais e reais

Com o desenvolvimento das relações contratuais e a sofisticação das transações econômicas, o contrato de compra e venda deixou de ser uma simples troca de bens para se tornar um instrumento jurídico regulado por regras claras e rígidas. O progresso na doutrina jurídica levou à distinção entre os planos obrigacional e real, consolidando o entendimento de que o contrato, embora crie obrigações, não transfere automaticamente a propriedade.

Essa separação entre planos tem raízes nas teorias francesa e alemã, que influenciaram o regime jurídico brasileiro. O contrato de compra e venda, no plano obrigacional, gera o dever de transferir a coisa. Já o plano real, que efetiva a transmissão da propriedade, exige o registro no cartório competente. Tal distinção não apenas reflete a evolução histórica dos contratos, mas também é essencial para garantir segurança jurídica e eficácia contra terceiros.

A origem histórica iniciou-se através da teoria francesa, a qual criou o vínculo obrigacional de transferir a coisa, objeto da venda, tratando-se de uma garantia real, conforme Arnaldo Rizzardo⁵ cita Pothier:

El vendedor se obliga con respecto al comprador a hacerle adquirir libremente a título de propietario la cosa vendida. Nacen de esto: 1º – la obligación de entregar la cosa vendida al comprador y de velar por su conservación hasta tener lugar la entrega; 2º – la obligación de garantizar las evicciones; 3º – la obligación de responder de las cargas reales no declaradas en el contrato, a los que pretendiera luego estar sujeta la cosa vendida; y por último, 4º –, la obligación de garantía de ciertos vicios llamados redibitorios.

Como ressalta Arnaldo Rizzardo⁶ por Henri de Page sobre a importância da transferência do domínio:

A transferência de propriedade é, no nosso direito, um elemento essencial da venda. Isso

⁵ POTHIER. Tratado de los Contratos, adaptação da edição francesa de 1824. T.I. Buenos Aires: Atalaya, 1948, p. 27 *apud* RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 156.

⁶ PAGE, Henri de. *Traité Élémentaire de Droit Civil Belge, Bruxelles, Établissements Émile Bruylant*, 1951, tomo IV; 1941, tomo V; 1944, vol. I, tomo VIII *apud* RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 200.

é certo no sentido de que não se pode conceber uma venda sem transferência de propriedade. Mas disso não resulta, como pode ser suposto à primeira vista, do artigo 1.583 do Código Civil; pois este artigo só descreve, se chegarmos ao fundo das coisas, o mecanismo da transferência de propriedade, a maneira como se opera. No entanto, é verdade que é por causa desse mecanismo que a transferência de propriedade realmente se tornou, no nosso direito, um elemento essencial da venda. (tradução livre).

Para Caio Mário⁷, é possível perceber dois momentos para a transferência do bem, sendo o primeiro realizado por um ato causal ou contratual, e o outro como um ato de transferência. Além disso, há o contrato que gera a obrigação de transferir a compra e venda e o que executa a compra e venda como a transcrição do título, tradição da coisa.

As teorias francesa e alemã sustentam que a consolidação da transferência se dá por meio do domínio ou do contrato, sendo a obrigação de transferir e a execução características fundamentais na tradição da coisa alienada, o que é primordial para a consolidação da propriedade.⁸

O regime jurídico adotou as concepções da teoria alemã e romana, tendo em vista que a compra e venda se mantêm no plano obrigacional. Apenas há a obrigatoriedade de transferir a coisa quando ocorrer a contraprestação do preço em dinheiro. Nesse sentido, realiza-se o contrato mesmo que não aconteça a tradição do bem ou não se constate a transcrição no registro de imóveis, entretanto, caso não ocorra a tradição ou o registro, o acordado perfaz direito pessoal.

A questão da ausência do registro no contrato de compra e venda se insere em um contexto jurídico onde a distinção entre o plano obrigacional e o plano real assume relevância fundamental. Como ressalta Caio Mário da Silva Pereira, a transferência de propriedade passa por dois momentos: o primeiro, que é um ato causal ou contratual, cria a obrigação de transferir o bem; o segundo, um ato formal de transferência, é concretizado através da tradição ou da transcrição do título no registro de imóveis. A falta desse último ato é o ponto-chave que diferencia um direito meramente obrigacional de um direito real.

No regime jurídico adotado no Brasil, que se baseia em teorias francesas e alemãs, a transferência da propriedade só se completa com o registro do título. Essa formalidade é essencial para a consolidação do direito real sobre o imóvel. O Código Civil, em seu art. 1.245⁹, parágrafo

⁷PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: Direitos Reais*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p.154

⁸ BARBOSA DA SILVA, *op. cit.*, p. 52.

⁹ BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.

1º, é claro ao afirmar que, enquanto o título translativo não for registrado, o alienante continua a ser o proprietário do bem, mantendo a propriedade em seu nome. Ademais, conforme o art. 108 do Código Civil, “não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo do país.” Isso significa que, para que o negócio jurídico tenha validade em situações de maior vulto, a escritura pública é imprescindível, salvo as exceções previstas em lei¹⁰. Nesse contexto, o contrato de compra e venda, quando celebrado sem a devida formalização de escritura, pode não atender os requisitos legais de validade para imóveis de maior valor. Assim, embora o contrato de compra e venda estabeleça a obrigação de transferir o bem, ele ainda não confere ao comprador um direito pleno sobre a coisa enquanto o registro não for realizado.

Nesse sentido, o Código Civil trabalha com a ideia de que a mera existência do contrato de compra e venda não é suficiente para a consolidação do direito real. Mesmo que a tradição do bem ou o pagamento do preço ocorra, sem o registro no cartório de imóveis, a transação permanece

¹⁰ Nesse sentido, embora não seja objeto da presente pesquisa, que se limita aos reflexos dos contratos de compra e venda não levados a registro ou cuja elaboração da escritura pública tenha se mostrado inviável, faz-se necessário trazer à baila algumas exceções previstas no art. 108 da lei.

Compra e venda no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e Alienação Fiduciária (art. 38 da Lei n. 9.514/97) Transações imobiliárias realizadas no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário e aquelas que envolvem alienação fiduciária em garantia também estão dispensadas de escritura pública. A formalização ocorre por meio de instrumentos específicos previstos na referida legislação. (BRASIL. *Lei n. 9.514/97, de 20 de novembro de 1997*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//LEIS/L9514.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.)

Compra e venda no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380/64) No âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, os contratos de compra e venda de imóveis podem ser formalizados sem a necessidade de escritura pública, garantindo maior acessibilidade ao processo de aquisição de imóveis financiados. (BRASIL. *Lei n. 4.380/64, de 21 de agosto de 1964*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//LEIS/L4380.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.)

Termos, contrato e título emitidos pela União, Estados ou Municípios sobre terras públicas rurais (art. 7º do Decreto-Lei n. 2.375/87) Quando a alienação de terras públicas rurais é realizada por entes federativos, a formalização pode se dar diretamente por meio de termos, contratos ou títulos específicos emitidos pela União, Estados ou Municípios, sem a necessidade de escritura pública. (BRASIL. *Decreto-Lei n. 2.375/87, de 24 de novembro de 1987*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//decreto-lei/Del2375.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.)

Programa de Arrendamento Residencial (art. 8º da Lei n. 10.188/01) Transações realizadas no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial também são exceções. O programa utiliza instrumentos contratuais próprios para atender à sua finalidade de promover o acesso à moradia para populações de baixa renda. (BRASIL. *Lei n. 10.188/01, de 12 de fevereiro de 2001*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//03//LEIS/L10.188.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.)

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (art. 79-A da Lei n. 11.977/09) O Programa Minha Casa Minha Vida, voltado à habitação de interesse social, dispensa a escritura pública para a aquisição de imóveis. A formalização é feita por meio de contratos administrativos específicos, considerando a necessidade de simplificação do processo para os beneficiários. (BRASIL. *Lei n. 11.977/09, de 07 de julho de 2009*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//LEIS/L11.977.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.)

no plano obrigacional, vinculando apenas as partes e sem eficácia *erga omnes*. Isso impõe graves prejuízos ao comprador, que, mesmo tendo cumprido sua parte, pode ser impedido de dispor plenamente do imóvel.

O contraste entre o plano obrigacional e o plano real torna-se evidente na cisão entre o contrato de compra e venda sem registro, que gera apenas obrigações pessoais, e o contrato de compra e venda com registro, que é capaz de consolidar o direito real. Clóvis de Couto e Silva¹¹ esclarece que essa separação entre os planos obrigacionais e reais reflete a diferença entre a vontade de contratar e o momento em que o direito real sobre o bem efetivamente se transfere, conforme abaixo:

O negócio dispositivo não tem base histórica, romanística, nem é fruto do liberalismo. A separação dos planos é decorrência lógica da distinção entre negócio jurídico obrigacional e real, pois, mesmo dentro do âmbito escrito dos direitos das obrigações, o adimplemento, como ato que extingue a obrigação se opera em fase diversa e distanciada da do nascimento do vínculo. Quando o adimplemento da obrigação importa, entretanto, em alienação de domínio, não poderia o negócio em obrigacional atingir área que lhe é estranha, necessitando, em tais hipóteses, para que o adimplemento se consuma, da existência de negócio jurídico das coisas.

A teoria dos planos obrigacionais e reais tem por fim definir cada momento da transmissão com o objetivo de obter segurança jurídica na esfera imobiliária.

José Alberto C. Vieira¹² delimita os direitos reais e posiciona-se quanto às três teorias existentes: clássica (realista), personalista e mista. Para a teoria clássica, o direito real é a relação da pessoa com a coisa, com poder direto e imediato, não sendo ninguém lícito a interferir nessa ligação (efeitos *erga omnes*). Tal teoria tem força no fundamento da pandectística alemã. A teoria personalista menciona acerca da restrição à relação entre pessoa e coisa, havendo, portanto, relação entre pessoas, como a do proprietário com a coletividade, que deve se abster de incomodar seu direito. Quanto à teoria mista, consagra a ideia do dever geral de as pessoas respeitarem o direito real do titular (efeitos *erga omnes*).

No que tange aos direitos obrigacionais, há relação entre pessoas, em que o titular de um direito (credor) tem legitimidade para exigir de outro (devedor) o cumprimento de uma prestação, entre uma relação jurídica precípua entre eles.

Pontes de Miranda¹³ detalha as principais teorias acerca da transmissão da propriedade,

¹¹ SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. *A obrigação como processo*. 8. reimpr. Rio de Janeiro: FGV, 2006, p.51

¹² VIEIRA, José Alberto C. *Direitos reais*. Coimbra: Coimbra, 2008, p. 77-83.

¹³ MIRANDA, Pontes de. *Tratado de direito privado: parte especial*. 4. ed. T.XI, São Paulo: RT, 1983, p. 309-310.

mas não faz referência expressa à separação dos planos, característica da tradição pandectística alemã, segundo a qual a transferência de bens exige dois negócios jurídicos distintos: de um lado, o contrato, situado no plano obrigacional; de outro, o acordo de transmissão, inserido no plano real.

Diante da separação absoluta dos planos, o Código Civil Alemão (*Bürgerliches Gesetzbuch - BGB*) de 1896 adota a teoria da separação (*Trennungsprinzip*) e a teoria da abstração (*Abstraktionsprinzip*), que fundamentam a distinção entre o contrato de compra e venda e o ato de transferência da propriedade. Desse modo, o § 433 do BGB ¹⁴(Obrigação de compra e venda) prevê:

§ 433 Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

(1) Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

*(2) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.*¹⁵

Por outro lado, no § 873¹⁶, em consonância com o sistema brasileiro, a transferência da propriedade de bens imóveis exige o registro no cartório de imóveis (*Grundbuch*), precedido por um acordo jurídico entre as partes, conforme abaixo:

§ 873 Erwerb durch Einigung und Eintragung

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

*(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.*¹⁷

¹⁴ALEMANHA. Bürgerliches Gesetzbuch (*BGB*). 1896. Disponível em: [https:// www.gesetze-im-internet.de/bgb/_433.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_433.html). Acesso em: 20 fev. 2025.

¹⁵ *Ibid.* § 433 BGB - Obrigações típicas no contrato de compra e venda (1) Pelo contrato de compra e venda, o vendedor de um bem é obrigado a entregar o bem ao comprador e transferir a propriedade do mesmo. O comprador é obrigado a pagar o preço de compra acordado ao vendedor e aceitar o bem comprado. (2) O vendedor deve entregar o bem ao comprador livre de defeitos materiais e jurídicos.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.* § 873 Aquisição por acordo e registro

(1) Para transferir a propriedade de uma propriedade, para onerar uma propriedade com um direito e para transferir ou onerar tal direito, a parte titular e a outra parte devem concordar com a ocorrência da mudança na lei e a entrada da alteração de lei no registro predial, salvo disposição em contrário da lei.

(2) Antes do registro, os intervenientes só ficam vinculados ao contrato se as declarações tiverem sido autenticadas ou feitas anteriormente ou apresentadas na conservatória do registro predial ou se o titular tiver dado à outra parte uma autorização de registro que cumpra o disposto nos regulamentos do registro predial.

A separação absoluta dos planos permite maior clareza e segurança jurídica, pois desvincula o contrato obrigacional da transferência da propriedade. Isso influencia sistemas jurídicos, como o brasileiro, que também diferencia o plano obrigacional (contrato) do plano real (registro), como visto anteriormente.

Nesse sentido, de acordo com Clóvis do Couto e Silva¹⁸, o modelo jurídico é composto por três atos distintos e bem definidos: o primeiro trata do contrato de compra e venda, cujo objetivo é estabelecer o objeto, os envolvidos e os valores (ato obrigacional); o segundo corresponde a um acordo voltado à transferência da titularidade do bem negociado (ato relacionado ao direito real); e o terceiro consiste no pacto referente à entrega do preço (também um ato jurídico de natureza real).

Diante dessa concepção, a transmissão da propriedade de imóveis em cada um dos momentos poderá ser efetivada em diferentes épocas, a critério das partes. No entanto, o comprador somente adquirirá a propriedade imobiliária quando o registro for concretizado, sendo este um ato abstrato que pertence ao direito das coisas.

No sistema de separação total, a especificidade encontra-se no fato de que as três manifestações correspondem a atos diversos com total independência sobre eles. Por exemplo, se ocorrer a nulidade do contrato na esfera obrigacional, isso não afetará a transmissão imobiliária, em razão da autonomia entre eles.

No direito alemão, próximo ao conceito de separação, a ideia de abstração das negociações imobiliárias é clara¹⁹:

Da separação deve-se diferenciar o princípio da abstração. Aqui é determinante verificar se o negócio é real requer a causa (questão da abstração do conteúdo) e se sua eficácia depende do negócio obrigacional (“abstração externa”). No direito positivo alemão não há dúvida de que essas questões têm resposta negativa, de que a disponibilidade, pois está livre de uma finalidade e é independente do negócio causal. A lei se filiou – sob a influência da doutrina de Savigny – ao princípio da abstração, porque se acreditou que isso se prestaria à segurança e a clareza jurídica: a incerteza em torno da “causa” e sua existência não deveriam afetar a imputação legal da propriedade. A transmissão de coisas deveria ser livre de finalidade e seu surgimento, assim como a sua conclusão, independente do negócio causal.

¹⁸ VIEIRA, *op. cit.*, p. 55.

¹⁹ STURNER, Rolf. O princípio da abstração e a transmissão da propriedade. Tradução de Márcio F. Mafra Leal. *In: V Jornada de Direito Civil* [08-10.11.2011, Brasília]: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012, p. 51.

A separação absoluta dos planos tem por característica própria o fundamento da abstração e leva em consideração os negócios que compõem a atividade de transmissão imobiliária. Já na relativa, há divisão específica entre as do contrato e do direito real, e não existe o contrato cumprido que se leva a registro, e sim a consolidação do direito real.

Um exemplo é o direito brasileiro, em que a compra e venda, permuta e doação são negócios de alienação, e uma vez atendidos, surge a necessidade do ato de registro, que o Código Civil de 1916 adotou. Desse modo, o Código civil de 2002, no art. 1.245²⁰, manteve a constituição da propriedade em sintonia com os artigos 530 e 531 do Código Civil de 1916.

Nesse ínterim, a doutrina e a jurisprudência demarcam cada momento da atividade translativa sobre imóveis, uma de compromisso obrigacional e outra com a mutação da titularidade. Ou seja, o contrato não é suficiente para transmissão da propriedade e, para tanto, deve ser registrado no cartório de registro de imóveis.

O comprador e o vendedor tornam perfeito o negócio, com o cumprimento dos deveres recíprocos de pagar e entregar. Logo, para ter eficácia contra terceiros e constituir a propriedade, é necessário o registro.

No direito brasileiro, há o critério da separação relativa, pois é impossível ter a nulidade do contrato sem o desfazimento dos efeitos do registro, como ensina Caio Mário da Silva Pereira²¹:

Somente o registro cria direito real. É o registro do instrumento no cartório da sede do imóvel que opera a aquisição da propriedade (cod. Civil, arts. 530 e 531). Mas dentro da nossa sistemática, o registro como modo de aquisição não tem a natureza de negócio jurídico abstrato, como no germânico. É então, um ato jurídico causal, porque está sempre vinculado ao título translativo originário e somente opera a transferência da titularidade dentro das forças, e sob condição da validade formal e material do título.

Clovis Bevilacqua²² assina a respeito da natureza do registro:

O registro de imóveis é o instrumento da publicidade das mutações da propriedade e da instituição dos direitos reais sobre imóveis. A lei anterior denominava-o geral, mas fora organizado em referência à hipoteca. O Código Civil aproveitou o mesmo aparelho, dando-lhe maior amplitude. Aparelho de duplicidade, o registro deve ser acessível a todos os interessados, ou a todos os que desejem ver os livros. O oficial do registro não tem que indagar da razão pela qual a pessoa quer examinar os assentos do registro, nem pode negar

²⁰ BRASIL, *op. cit.*, nota 9.

²¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: posse, propriedade, direitos reais de fruição, garantia e aquisição. V. 4, 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 93.

²² BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. 5. ed. atual. por José de Aguiar Dias. Rio de Janeiro: Forense, s/d, p. 321-322.

a certidão de atos exarados nos seus livros. O registro de imóveis, porém, não se limita a dar publicidade aos atos jurídicos referentes às mutações da propriedade. A constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em geral, devem refletir-se nesse registro, a fim de que ele dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como os direitos reais, que os ampliam ou destroem.

O registro tem o fim precípua de ofertar a publicidade e constituir, transferir ou modificar direitos reais quando houver mutações na propriedade imóvel. A publicidade, por sua vez, gera a presunção de conhecimento geral da transferência do bem, evidenciando-se os efeitos *erga omnes*, ainda que totalmente fictos. O sistema brasileiro com o registro confere segurança ao proprietário que, pela intervenção estatal do registro, pressupõe o conhecimento geral e inatacável.

Como ficou demonstrado, na teoria unitária ou consensualista, os atos conduzem a transmissão do bem imóvel e ficam centrados no contrato, não havendo, portanto, a obrigatoriedade de realizar a documentação em separado, ainda que se tenha valor jurídico a distinção entre direitos e obrigações.

No direito das obrigações, os vínculos são gerados apenas entre as partes; em outras palavras, as manifestações de vontade têm eficácia restrita ao âmbito interno da relação obrigacional. Por não envolverem terceiros, tais vínculos não os alcançam, configurando pretensões de natureza pessoal que uma parte pode exigir da outra

No direito das obrigações, os vínculos são estabelecidos exclusivamente entre as partes contratantes; em outras palavras, as manifestações de vontade possuem eficácia meramente interna (*inter partes*), de modo que, por não envolverem terceiros, não os vinculam. Nessa perspectiva, trata-se de pretensões de natureza pessoal, pelas quais uma parte pode exigir da outra o cumprimento da obrigação.

Nos direitos reais, há a ligação entre o bem e o que faz nascer o direito de abstenção, nos quais explicam o conceito e alcance. A partir de necessidades de leis, bem como do registro exigido nas mutações desse direito, haverá uma garantia forte na intocabilidade do bem, afastando qualquer hipótese que possa prejudicar os poderes do proprietário, entendendo-se como eficácia externa dos direitos reais.

O dever geral de abstenção fornece uma segurança do proprietário e segurança contra ataques externos de seu direito, pois todos devem respeitar a esfera proprietária da pessoa, especialmente a imóvel, por conhecerem, pela publicidade do registro.

Segundo Antônio Menezes Cordeiro²³, os direitos pessoais também são protegidos pelo dever universal de respeito. Nesse sentido, mostram-se tão oponíveis quanto os direitos reais, de modo que, com a constitucionalização das relações interprivadas, até mesmo sujeitos não proprietários podem exigir do titular do bem o cumprimento da função social da propriedade e opor-se a condutas que desvirtuem essa finalidade.

Embora o contrato de compra e venda crie obrigações entre as partes, apenas o registro no cartório competente efetiva o direito real com eficácia *erga omnes*. No entanto, sua ausência não inviabiliza o uso do contrato como fundamento para outros instrumentos jurídicos, como será abordado no próximo tópico.

1.2 O CONTRATO SEM REGISTRO É JUSTO TÍTULO PARA A USUCAPIÃO?

A celebração do contrato de compra e venda de imóveis sem o registro constitui direito pessoal, portanto, não é hábil para a transferência do direito de propriedade.

Após longo período da celebração do contrato e diante da impossibilidade de efetivar a escritura, há posicionamentos favoráveis à aquisição da propriedade através da prescrição aquisitiva e desde que observados os requisitos previstos em lei.

Há também contratos de compra e venda realizados entre possuidor do imóvel que não detém a propriedade em si e comprador; imóveis financiados em que o comprador continua a pagar as parcelas em nome do vendedor, e que ao fim seja possível a realização da escritura definitiva; casos em que o possuidor do bem falece, e os herdeiros, com o intuito de “vender” o imóvel, cedem os direitos antes da conclusão do inventário e partilha.

Não obstante, na formalização do contrato de compra e venda, por diversos motivos podem surgir entraves que dificultem ou até mesmo impossibilitem a efetivação da escritura definitiva, e em consequência o seu direito de propriedade pode ser afunilado.

A usucapião é uma forma de aquisição de propriedade, constituindo-se pelo exercício da posse por longo período, e tem como objetivo a eliminação da incerteza sobre o que recai sobre o direito de propriedade.²⁴

O art. 1.242 do Código Civil²⁵ regula a modalidade prevista na usucapião e, conforme o seu

²³ CORDEIRO, Antonio Menezes. *Direitos reais*. Lisboa: Lex, 1993, p.309.

²⁴ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 4. ed. Rio de Janeiro: Atual, 2020, p.200.

²⁵ BRASIL, *op. cit.*, nota 9.

caput, adquire a propriedade imóvel pela usucapião ordinária alguém que possuir a coisa como sua pelo período de dez anos, imbuído de boa-fé (requisito subjetivo) e justo título (requisito objetivo).

A fim de ser garantida a função social da propriedade, o Código Civil trouxe garantias ao usucapiente que, apesar de ostentar o título, este por algum fato perdeu efeito jurídico, quer seja por irregularidade formal, ou por vício de vontade.

A jurisprudência vem considerando o contrato de compra e venda sem registro como justo título para aquisição da propriedade através da usucapião, a despeito de parte da doutrina não o considerar, como Serpa Lopes, que afirma ser indispensável o registro, que seria um meio de legitimação da aparência resultante da transcrição e, ao mesmo tempo, uma medida pacificadora do valor probante deste.²⁶

No entanto, além da jurisprudência, no mesmo sentido, Caio Mário da Silva Pereira ressalta²⁷:

Tem-se referido que o título justo deve revestir as formalidades externas e estar transcrito no registro imobiliário. Mas não nos parece que se possa levar ao extremo a exigência, pois que se destina o instituto do usucapião precisamente a consolidar *tractu temporis* a aquisição fundada em título que apenas em tese era hábil a gerar a aquisição. A conceituação do justo título leva, pois, em consideração a faculdade abstrata de transferir a propriedade, e é nesse sentido que se diz justo qualquer fato jurídico que tenha o poder em tese de efetuar a transmissão, embora em hipótese lhe faltem os requisitos para realizá-la.

Lafayette Rodrigues Pereira conceitua justo título como “todo ato jurídico, próprio em tese para transferir o domínio, mas que, em consequência de obstáculo ocorrente a hipótese, deixa de produzir o dito efeito”.²⁸ Na mesma linha segue Lenine Nequete, para quem o justo título vem a ser “todo ato formalmente adequado a transferir o domínio ou direito real de que se trata, mas que deixa de produzir tal efeito (e aqui a enumeração é meramente exemplificativa) em virtude de não ser o transmitente senhor da coisa ou do direito, ou de faltar-lhe o poder de alienar.”²⁹

Pontes de Miranda também nega ao título nulo ou putativo caráter de justo título, pois, se é nulo, tal significa que não é justo: “O Código Civil exige o título existente, que não haja transferido; não lhe basta o título *in existimatione*. O título há de ser existente, posto que, para a

²⁶ LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de direito civil: direito das coisas, princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel*. V. 6, Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1954, p. 554.

²⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: posse, propriedade, direitos reais de fruição, garantia e aquisição*, v.4.13ed. Rio de Janeiro:Forense, 1999, p. 149.

²⁸ RODRIGUES PEREIRA, Lafayette. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro:Imprensa, 1940, p. 234.

²⁹ NEQUETE, Lenine. *Da prescrição aquisitiva (usucapião)*, 3. ed., Porto Alegre: Ajuris, 1981, p. 173.

constituição do direito real, ineficaz. Se não existe, não pode ser justo, não pode ser idôneo.”³⁰ Já o título anulável não obsta o reconhecimento da usucapião ordinária, pois, enquanto não anulado, o negócio produz normalmente seus efeitos jurídicos.

Valter Farid menciona:

No direito brasileiro, a rigor, somente a escritura pública de venda e compra levada ao registro imobiliário constitui meio de transferência da propriedade imóvel, já que o registro do compromisso de compra e venda, em regra, mostra-se inapto a produzir esse efeito por conferir ao adquirente apenas direito real de aquisição, fato que a princípio impediria sua subsunção ao clássico conceito de justo título como negócio jurídico capaz, em abstrato, de transferir a propriedade, que não se opera por vício desconhecido por uma ou ambas as partes.³¹

Não obstante, não se pode ignorar que, após a quitação integral do preço nele pactuado, o compromisso de compra e venda gera ao adquirente a legítima expectativa de receber, voluntária ou judicialmente, o título aquisitivo necessário à transferência da propriedade como contrapartida do adimplemento das suas obrigações contratuais. Se nessas condições a outorga da escritura pública constitui ato devido e passível de suprimento judicial, forçoso concluir que o compromisso de compra e venda quitado deve ser considerado justo título capaz de legitimar o reconhecimento da usucapião ordinária.

Mas entendimento contrário, como o de Antonio de Macedo de Campos, o qual desqualifica o compromisso de compra e venda como modalidade de justo título, pois ele “objetivamente considerado não transfere o domínio, gerando apenas uma obrigação de fazer que, descumprida, resolve-se em perdas e danos”.³² Ainda que imbuído de boa-fé, o compromitente comprador, por não dispor de título justo, não faria jus à aquisição da propriedade pela via da usucapião ordinária.

Para Rosa Maria de Andrade Nery, apenas a escritura pública poderia ser considerada justo título, porquanto só ela é apta em tese a operar a transferência do domínio. Segundo a autora, “o alargamento que a jurisprudência vem dando ao conceito de justo título fere frontalmente a lei posta e tem autorizado a incidência cada vez maior de decisões completamente afastadas da lei”.³³

No que concerne ao contrato de compra e venda, a jurisprudência possui o entendimento

³⁰ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcante, *Tratado de direito privado*. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955, v. 11., p. 140.

³¹ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. *Compromisso de Compra e Venda*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2009, p. 134.

³² CAMPOS, Antonio de Macedo de. *Teoria e prática do usucapião*. 3. ed., São Paulo: Saraiva, 1987, p. 117.

³³ NERY, Rosa Maria de Andrade. *Caracterização do justo título para usucapião*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1989, p. 254-260.

que o contrato de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição de propriedade por usucapião, com exceção dos contratos relacionados ao sistema financeiro de habitação.

A Corte do Superior Tribunal de Justiça reconheceu como título hábil a demonstrar a posse o instrumento particular de compromisso de compra e venda, mesmo que desprovido de registro, conforme abaixo:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. 'Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. 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 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 06/02/2017). 2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vícios no instrumento contratual. Alterar essa conclusão demandaria reexame de matéria fática, vedado em recurso especial. 5. Agravo interno a que se nega provimento.³⁴

No entanto, a jurisprudência não admite como justo título os contratos de gaveta de imóvel residencial do Sistema Financeiro de Habitação. Especificamente, a 6ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1) negou provimento à apelação da parte autora que, alegando preencher os requisitos da usucapião – quais sejam: justo título, posse, transcurso de tempo e boa-fé –, pretendia a propriedade plena de imóvel residencial.

O argumento utilizado para negar a usucapião foi a impossibilidade de aquisição de imóvel vinculado ao SFH por meio desse instituto, uma vez que sua finalidade é atender à política habitacional do Governo Federal. Além disso, esses imóveis possuem destinação social e pública especial. Ademais, a ocupação ocorreu de forma onerosa, com a ciência do ocupante sobre sua obrigação contratual em relação ao imóvel, não caracterizando o *animus domini*. Além disso, a ocupação configura crime previsto no art. 9º da Lei nº 5.741/1971.³⁵

³⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AREsp n 202.871/MS Relator*. Des. Antonio Carlos Ferreira. Disponível em <https://www3.stjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaeConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 26 out. 2023.

³⁵ BRASIL. Tribunal Regional Federal da 2ª Região. *Processo n. 0044449-18.2013.4.01.3300 Relator*. Des. Daniel Paes Ribeiro. Disponível em <https://www3.stjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaeConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 26 out. 2023.

A análise sobre a usucapião evidencia que, embora o contrato de compra e venda sem registro possa ser considerado justo título em algumas situações, sua aplicação é limitada por requisitos específicos, como boa-fé e *animus domini*. No entanto, existem contextos em que a usucapião é inaplicável, como nos contratos relacionados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou na ausência de posse prolongada e pacífica.

Por outro lado, quando há um contrato válido e a posse é derivada de uma relação obrigacional – como nos compromissos de compra e venda –, mas ocorre a recusa ou inércia do vendedor em outorgar a escritura definitiva, o ordenamento jurídico oferece uma alternativa: a adjudicação compulsória. Esse instituto visa a suprir a falta de manifestação de vontade do vendedor e garantir ao comprador o direito à propriedade, desde que atendidos os requisitos legais.

A seguir, será analisada a adjudicação compulsória e a sua modalidade extrajudicial como forma de aquisição da propriedade, examinando suas peculiaridades, limitações e requisitos legais.

1.3 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

O instituto da adjudicação compulsória surgiu como um mecanismo judicial para garantir ao adquirente do bem imóvel, que já cumprira suas obrigações contratuais, a efetivação da transferência do título, especialmente diante da inércia ou descumprimento do vendedor em outorgar a escritura pública – situação distinta daquela dos contratos preliminares, que, em décadas passadas, permitiam a desistência da transação até a formalização do ato notarial.

Grande parte da população utiliza o instituto da promessa de compra e venda para obter a casa própria, ou num primeiro momento tornar-se possuidor, já que, como visto, é necessária a escritura definitiva para ser proprietário.

Entretanto, a carência orçamentária para pagamento do valor do imóvel à vista, bem como das despesas para a escritura definitiva e registro, ou até mesmo pela preferência do parcelamento, impõe a muitos compradores a opção por tal modalidade de promessa de compra e venda, ou até mesmo por outras razões jurídicas, como a escassez documental para a outorga da escritura definitiva.

Conforme Ricardo Arcoverde Credie, a palavra adjudicação significa “ato judicial que tende a transferir determinada coisa do patrimônio de alguém para o de outrem”.³⁶ Tem congênita

³⁶ CREDIE, Ricardo Arcoverde, *Adjudicação compulsória*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p. 20.

a ideia de obrigação de dar, já que se trata de ato processual voltado à transferência da propriedade do devedor para o credor.

Nesse ínterim, o compromisso de compra e venda é espécie de contrato pelo qual o promitente vendedor se obriga a outorgar a escritura pública do imóvel ao promissário comprador após o pagamento integral do preço. Após o cumprimento de ambas as partes, o contrato de compra e venda é celebrado.

Nos contratos de promessa de compra e venda, o promitente comprador em que o preço já tenha sido integralmente pago tem o direito de requerer judicialmente, a qualquer tempo, a adjudicação compulsória do imóvel. Ademais, no item 1.4 deste trabalho, será especificado o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial como alternativa prática para a regularização da propriedade em situações de ausência de registro.

Nesse ponto, a adjudicação compulsória consiste numa determinada medida judicial capaz de atender a ausência da manifestação de vontade do compromitente vendedor que não cumpre com a outorga da escritura pública, obrigação originária do enlace contratual celebrado com o promitente comprador.

A partir dessa ausência, o Estado, investido na pessoa do juiz, subroga-se na pessoa do promitente vendedor, titular da obrigação de transferir o bem, desde que atendidos os requisitos estabelecidos em lei.

Luiz Antonio Scavone Junior define: “É a ação que emana do contrato preliminar de compromisso de compra e venda, cujo fim é compelir o promitente vendedor a transferir a propriedade através de sentença que tem o condão de substituir a vontade do inadimplente.”³⁷

Uma questão a ser debatida, principalmente no presente trabalho monográfico, consiste no registro do compromisso de compra e venda e suas consequências, pois o art. 1.417 do Código Civil menciona que o registro da promessa de compra e venda confere o direito real à aquisição da propriedade do imóvel, na qual abrange a prioridade registral.

Desse modo, o registro funciona como a publicidade do ato, a fim de que qualquer cidadão saiba que o imóvel foi objeto de promessa de compra e venda, inviabilizando, portanto, a venda múltipla e assegurando a segurança jurídica do contrato entabulado.

O registro garantirá a eficácia *erga omnes*, que se confunde com o direito à prioridade.

³⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p.371.

Desse modo, Bruno Mattos³⁸ preleciona o efeito *erga omnes*:

Direitos *erga omnes* são os válidos em face de todas as pessoas, em oposição aos direitos pessoais, que são válidos em face de uma pessoa ou de pessoas determinadas. Assim, mesmo que o compromissário vendedor e um terceiro contratem a venda do bem compromissado, ela não poderá efetivar-se, pois o registro anterior do compromisso tem eficácia *erga omnes*, atingindo o terceiro comprador, que só poderá pleitear, se for o caso, perdas e danos em face do vendedor. Inexistindo registro, o compromisso de compra e venda não tem eficácia *erga omnes*, sendo válido apenas em face do compromitente vendedor, que poderá, validamente, vender o imóvel a terceiro, que ao registrar sua escritura irá adquirir a propriedade do imóvel, restando ao compromissário comprador, se for o caso, o direito às perdas e danos em face do compromitente vendedor.

No entanto, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo³⁹ entende que o compromisso de compra e venda, ainda que registrado, concede apenas direito pessoal contra o proprietário, o que não impediria a venda de imóveis a terceiros:

Prevalece o posicionamento de que o compromisso de compra e venda, ainda que registrado, configura obrigação de natureza pessoal e não transfere a titularidade do domínio, portanto, a propriedade permanece em nome do alienante, razão pela qual não há que se falar em quebra do princípio da continuidade na hipótese de o promitente vendedor e titular do domínio alienar o bem a terceiro por escritura pública e esta for apresentada para registro. O registro do compromisso de compra e venda e das cessões de direitos há publicidade à relação obrigacional e gera direitos para a parte prejudicada, caso haja a sua inobservância.

Diante da divergência interpretativa sobre a natureza pessoal ou real do promissário comprador, mesmo havendo o registro, a promessa de compra e venda demonstra a fragilidade desse contrato. Nesse contexto, o compromissário vendedor se encontra numa condição mais vulnerável do que o comprador, que, após a celebração do contrato, obteve e realizou o registro da escritura definitiva.

Nota-se que a maioria dos contratos de promessa de compra e venda não é registrada, sendo esses chamados de “contratos de gaveta”. A ausência desse registro pode decorrer de diversos fatores, como o aumento do valor do mercado imobiliário ou a existência de irregularidades na elaboração do contrato, especialmente quando não são observados os requisitos legais.

³⁸ MATTOS E SILVA, Bruno. *Compra de Imóveis: Aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos*. São Paulo: Gen., 2023, p.306.

³⁹ BRASIL. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. *Apelação n. 1057235-74.2015.8.26.0100*. Relator: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças. Disponível em <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg>. Acesso em: 12 fev. 2024.

A adjudicação compulsória tem como requisitos a apresentação de instrumento contratual válido e legitimamente firmado; a inexistência de cláusula de arrependimento; a prova da quitação do preço (artigos 15, 16 e 22 do Decreto-Lei n. 58/1937)⁴⁰ e da recusa do promitente vendedor, ou de terceiros a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda (art. 1.417⁴¹ e 1.418⁴² do Código Civil).

Houve uma discussão doutrinária no Código Civil revogado sobre o direito à adjudicação compulsória nos casos em que o compromisso de compra e venda não havia sido registrado, bem como na hipótese de o promitente vendedor não ser mais proprietário, tendo vendido o imóvel a um terceiro. De acordo com o Código Civil da época, era possível que o imóvel fosse vendido por diversas vezes, embora o promitente vendedor pudesse ser responsabilizado criminalmente por estelionato e civilmente por eventual pagamento de indenização devido ao descumprimento do contrato de compromisso de compra e venda. Nessa época, a propriedade era conferida ao comprador que registrasse o título, e não ao compromissário comprador que deixasse de realizar o registro.

Da mesma forma, se o vendedor tivesse prometido a venda do imóvel a um terceiro que registrou seu título no Cartório, este terceiro teria adquirido a propriedade por ter registrado o seu contrato antes daquele.

Entretanto, caso o registro continue no nome do promitente vendedor e este se recuse a outorgar a escritura definitiva ao compromissário comprador que não realizou o registro do contrato e que, no entanto, realizou o pagamento de todo o preço, haveria a possibilidade de propositura da ação de adjudicação compulsória?

Após a controvérsia, a jurisprudência consolidou-se, entendendo que não haveria a necessidade de registrar o compromisso de compra e venda para obter o direito à adjudicação compulsória, conforme Súmula 239⁴³ do STJ. Além disso, é importante mencionar que o art. 216-B, §2º, da Lei n. 6.015/73⁴⁴ introduziu a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial,

⁴⁰ BRASIL. *Decreto Lei n. 58/1937, de 10 dezembro de 1937*. Disponível em: <https://www4.planalto.gov.br/legislacao/portal-legis/legislacao-1/decretos-leis/1937-a-1946-decretos-leis-1> Acesso em: 26 ago.2024

⁴¹ BRASIL, *op. cit.*, nota 9.

⁴² *Ibid.*

⁴³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 239*: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (Segunda Seção, julgado em 28/06/2000, DJ 30/08/2000, p.118). Disponível em: <https://www.stj.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 24 fev. 2025.

⁴⁴BRASIL. *Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973* Disponível em:

tema que será tratado adiante neste trabalho.

No entanto, convém destacar que a ausência do registro e da formalização da escritura pública gera insegurança nas relações jurídicas, pois, apesar da possibilidade da aquisição da propriedade através do instituto da adjudicação compulsória, tal demanda requer o preenchimento de requisitos que muitas vezes não são alcançados, como no caso concreto abaixo:

Apelação cível. Adjudicação compulsória. Pretensão ajuizada em face da CEHAB. Sentença de improcedência. Imóvel não desmembrado. Ausência de individualização, delimitação e registro do imóvel a ser adjudicado perante o Cartório do Registro de Imóveis. Não cumprimento do artigo 11, do Decreto 58/1937. Impossibilidade de manejo da ação de adjudicação compulsória. Precedentes.⁴⁵

No caso concreto apresentado, embora os apelantes tenham comprovado a existência de um instrumento contratual válido, a quitação do preço e a cadeia imobiliária demonstrando a aquisição do imóvel sem restrições, não conseguiram comprovar o desmembramento do imóvel. Assim, a ausência do desmembramento regular da área ou a falta da individualização da fração ideal do imóvel, bem como de seus limites e confrontações perante o cartório de registro de imóveis, inviabilizou a propositura da ação de adjudicação compulsória, impedindo que os promissários compradores adquirissem a propriedade do bem.

No caso concreto seguinte, os apelantes não comprovaram o interesse e a legitimidade para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, uma vez que o promitente comprador do bem não demonstrou a recusa na outorga da escritura pública, requisito necessário para configurar o interesse processual no ajuizamento da ação de adjudicação compulsória:

APELAÇÃO. SENTENÇA EXTINTIVA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA QUE JULGOU EXTINTO O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 485, IV, CPC/2015, DIANTE DA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE RECUSA DOS RÉUS EM PROCEDEREM À TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO COMPRADOR, AUTOR DA DEMANDA. APELAÇÃO DO AUTOR. IRRESIGNAÇÃO QUE NÃO MERECE ACOLHIMENTO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA QUE EXIGE PROMESSA DE COMPRA E VENDA ENVOLVENDO IMÓVEL INDIVIDUALIZADO, PROVA DO PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO E RECUSA DO PROMITENTE VENDEDOR EM TRANSFERIR O BEM OBJETO DO NEGÓCIO. RECUSA NA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA QUE É REQUISITO NECESSÁRIO PARA CONFIGURAÇÃO DO INTERESSE PROCESSUAL PARA O AJUIZAMENTO DA

http://www.planalto.gov.br/ccivil/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 08 nov. 2024.

⁴⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0005517-56.2020.8.19.0203*. Relatora. Katia Cileme da Hora Machado Bugarim. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: Acesso em: 12 fev. 2024.

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NO CASO DOS AUTOS, NÃO RESTOU MINIMAMENTE DEMONSTRADA A RECUSA POR PARTE DOS PROMITENTES VENDEDORES, RÉUS DA PRESENTE DEMANDA, SENDO REPRESENTADOS OS 1º E 2º APELANTES PELO SEU ESPÓLIO. AO REVÉS, O PRÓPRIO AUTOR/APELANTE ADMITE A AUSÊNCIA DE RECUSA, DEFENDENDO EM SEU RECURSO A TESE DE QUE “SE NÃO HÁ NOS AUTOS RECURSAL EXPRESSAS DOS DEMANDADOS DE TRANSFERIR A PROPRIEDADE DO DEMANDANTE PARA O SEU NOME, NÃO QUER DIZER QUE OS MESMOS NÃO VENHAM A SE RECUSAR, OBRIGANDO ASSIM, O RECORRENTE A TER QUE MOVIMENTAR A MÁQUINA JUDICIÁRIA NOVAMENTE PARA GARANTIR O SEU DIREITO”. HIPÓTESE QUE NÃO SE ENQUADRA NO OBJETO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, SENDO ACERTADA A DECISÃO DO JUÍZO A QUO QUE ENTENDEU PELA FALTA DE INTERESSE, EXTINGUINDO O FEITO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO. DESPROVIMENTO.⁴⁶

Ademais, o juiz, ao proferir sentença fundamentou a improcedência no relato de que o autor informou não possuir condições financeiras para transferir o imóvel, objeto da lide, para o seu nome e não por recusa injustificada dos réus ou de seus herdeiros. Além disso na sentença, o juiz menciona que, entre a data da quitação do imóvel e a data do óbito de cada réu, se passaram cinco e dezessete anos, comprovando o tempo hábil para a regularização do imóvel em seu nome, demonstrando a ausência dos requisitos para a propositura da ação.

O caso analisado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) através do Recurso Especial n. 2.095.461/MG⁴⁷, de relatoria da Ministra Nancy Andrichi, apresentou elementos relevantes sobre os efeitos da ausência de registro da promessa de compra e venda, as implicações de alienações subsequentes e a conversão do pedido adjudicatório em perdas e danos.

O recorrente ajuizou ação de adjudicação compulsória buscando a transferência de um imóvel adquirido mediante contrato de promessa de compra e venda, celebrado em 2014, o qual, no entanto, não foi registrado no cartório de imóveis. Posteriormente, o mesmo bem foi objeto de nova promessa de compra e venda a terceiros, que assumiram dívida vinculada a uma alienação fiduciária registrada na matrícula do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal (CEF).

O STJ reiterou que a promessa de compra e venda sem registro confere apenas efeitos obrigacionais, não constituindo o direito real de aquisição previsto no art. 1.417⁴⁸ do Código Civil.

⁴⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0013613-60.2020.8.19.0203*. Relator. Juarez Fernandes Folhes. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 12 fev. 2024.

⁴⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 2.095.461*. Relatora. Nancy Andrichi em: <https://www.stj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 01 dez. 2024.

⁴⁸ BRASIL, *op. cit.*, nota 9.

Assim, a ausência de registro implica que a propriedade plena do imóvel permanece com o alienante, não configurando venda a *non domino* em relação a eventuais alienações subsequentes. Nesse caso, a segunda venda, realizada a terceiros de boa-fé, foi considerada válida e eficaz, pois acompanhada de registro da alienação fiduciária.

O Tribunal esclareceu que o registro da promessa de compra e venda é essencial para que o direito do promitente comprador adquira eficácia *erga omnes*, permitindo-lhe reivindicar a propriedade do imóvel mesmo em face de alienações sucessivas. A ausência desse registro limita os efeitos do contrato ao âmbito pessoal, impossibilitando o comprador original de opor seu direito a terceiros que adquiriram o bem com as formalidades legais.

Outro ponto relevante foi a impossibilidade superveniente de adjudicação compulsória. Quando a ação foi ajuizada, o imóvel já não pertencia aos promitentes vendedores, pois havia sido alienado fiduciariamente à CEF, e o direito de aquisição estava em nome dos segundos adquirentes. Dessa forma, o pedido de adjudicação tornou-se inviável, uma vez que a propriedade já não se encontrava com os alienantes originários.

O acórdão destacou que, mesmo que a promessa de compra e venda contenha os elementos essenciais e o preço tenha sido integralmente quitado, a adjudicação compulsória somente será possível se o promitente vendedor ainda for o proprietário registral no momento da ação. Caso contrário, resta ao comprador prejudicado buscar a reparação por perdas e danos.

Diante da impossibilidade de cumprimento específico da obrigação de outorga da escritura definitiva, o STJ autorizou a conversão da adjudicação compulsória em indenização, a ser apurada em sede de liquidação de sentença. Essa solução está fundamentada nos artigos 248⁴⁹ do Código Civil e 499⁵⁰ do CPC/2015, que permitem a conversão de obrigações de fazer em perdas e danos quando o cumprimento específico se torna inviável.

Nesse sentido, o Tribunal reconheceu que o recorrente, embora não tivesse assegurado o direito real de aquisição por ausência de registro, havia quitado o valor integral do contrato, sendo legítimo o direito à reparação pelos danos sofridos. Essa decisão reforça a função compensatória da indenização em casos em que os mecanismos de proteção patrimonial são frustrados.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ BRASIL. *Código de Processo Civil*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13105.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

Desse modo, o caso ressalta a importância do registro da promessa de compra e venda no âmbito do direito imobiliário, tanto para assegurar a proteção do promitente comprador quanto para prevenir litígios envolvendo terceiros de boa-fé. A ausência de registro enfraquece a posição jurídica do comprador e pode inviabilizar a adjudicação compulsória, especialmente em cenários de alienações subsequentes.

Além disso, o acórdão destaca a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos como uma solução adequada para reparar os prejuízos sofridos pelo comprador, preservando o equilíbrio nas relações contratuais. Essa decisão reafirma o papel do registro como elemento central na garantia de segurança jurídica e eficácia dos contratos imobiliários, reforçando a necessidade de formalização como instrumento de estabilidade no mercado imobiliário.

A adjudicação compulsória é um instrumento jurídico relevante para garantir o cumprimento das obrigações contratuais em casos de recusa ou impossibilidade de outorga da escritura pública pelo promitente vendedor, permitindo a transferência da propriedade por decisão judicial ou, mais recentemente, por via extrajudicial. Contudo, os casos concretos demonstram que, além da necessidade de cumprir requisitos formais, como a quitação do preço e a comprovação de recusa na outorga da escritura, a ausência de registro do compromisso de compra e venda pode fragilizar a posição do comprador, evidenciando os limites e desafios desse instituto, conforme analisado anteriormente. A seguir, será abordado o procedimento extrajudicial de usucapião e adjudicação compulsória, alternativas práticas para a regularização da propriedade.

1.4 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E USUCAPIÃO: VIAS EXTRAJUDICIAIS

Diante da necessidade de adequação à realidade e da busca por soluções para os problemas existentes, principalmente no que se refere à agilidade na regularização de imóveis, a alteração da legislação possibilitou a realização extrajudicial da adjudicação compulsória e da usucapião.

A alteração legislativa visa a conferir maior celeridade à resolução dessas demandas, promovendo sua tramitação em âmbito extrajudicial, notadamente por meio dos cartórios. Com isso, busca-se reduzir o volume de processos submetidos ao Poder Judiciário, fomentando o movimento de desjudicialização. Esse processo consiste na transferência de determinadas atividades antes submetidas exclusivamente à apreciação judicial para a esfera de agentes extrajudiciais, autorizados por lei a solucionarem conflitos de interesse sem a necessidade de

provocação jurisdicional. Em tal contexto, a jurisdição passa a ser compreendida como a atuação estatal formal na resolução de controvérsias, sendo substituída, em certos casos, por mecanismos alternativos legalmente previstos.

Portanto, a possibilidade de resolução dessas demandas através dos cartórios extrajudiciais tem como objetivo uma maior celeridade e a redução na busca pelo Judiciário. Nesse passo, o fenômeno da desjudicialização pode contribuir para a efetiva transformação do Judiciário, liberando o magistrado para decidir questões que realmente justifiquem a sua atuação judiciária, isto é, o processo contencioso ou litigioso.

Quanto à adjudicação compulsória, a nova modalidade foi implementada pela Lei n. 14.382/2022⁵¹, a qual trouxe a oportunidade de se realizar a adjudicação compulsória pelos cartórios de registro de imóveis. Esse procedimento, que envolve a lavratura de uma ata notarial para atestar a regularidade da documentação apresentada, requer o preenchimento de requisitos, como notificação do vendedor, contrato de compra e venda, comprovação de liquidação do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) e, por fim, as certidões dos distribuidores forenses da comarca do imóvel constatando que o bem não é alvo de litígio judicial.

O Provimento 150/2023⁵² do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) complementa esse cenário ao estabelecer diretrizes operacionais para uniformizar os procedimentos de adjudicação compulsória extrajudicial nos cartórios de registro de imóveis, visando a uma maior segurança jurídica e eficiência. Ele detalha os passos necessários, desde a análise da documentação até a execução final do registro, promovendo um ambiente normativo mais claro para a efetivação desse direito.

Entretanto, permanece a necessidade de avaliar se essa inovação surtirá efeitos práticos significativos na solução das demandas, especialmente no que tange à redução do tempo e custos envolvidos. Além disso, os requisitos impostos ao novo procedimento devem ser analisados quanto à sua efetividade em desburocratizar o acesso à formalização da propriedade, sem comprometer a segurança jurídica.

A adjudicação compulsória extrajudicial tem por objeto a transferência definitiva da

⁵¹ BRASIL. *Lei n.14.382*, de 21 de outubro de 1843. Disponível em <https://legislacao.presidencia.gov.br>. Acesso em: 12 fev. 2024.

⁵²BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. *Provimento n. 150*. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/images/imprensa/provim%C3%A7%C3%A3o_n_150.pdf> Acesso em: 24 fev. 2025.

propriedade, decorrente de um compromisso de contrato de compra e venda, no qual houve a quitação dos valores ora acordados e posteriormente a recusa ou inércia do vendedor em realizar a outorga da escritura pública para o registro.

O instituto da adjudicação compulsória extrajudicial poderá ser requerido independentemente do registro de contrato ou de regularidade fiscal do promitente vendedor, em consonância com a já citada Súmula 239 do STJ, havendo ainda a possibilidade de este delegar a notificação ao promitente vendedor para que outorgue a escritura no prazo de 15 dias contados do recebimento da notificação, bem como apresentando os documentos elencados no parágrafo primeiro do art. 216-B da Lei n. 6.015/1973.⁵³

Como será demonstrado no capítulo III, o promitente vendedor poderá sofrer consequências drásticas, como, por exemplo, a constrição de seus bens, caso o imóvel permaneça em seu nome. Desse modo, com o fim de se livrar dos ônus e obrigações que recaiam sobre ele na qualidade de proprietário, este poderá utilizar-se do requerimento de notificação inversa.

No entanto, Luiz Antonio Scavone⁵⁴ questiona sobre a utilidade da notificação inversa:

a previsão de adjudicação inversa é de questionável utilidade na medida em que o promitente vendedor requerente teria que recolher o imposto de transmissão e depois cobrar do promitente comprador pelas vias ordinárias, a menos que preveja essa situação no contrato, ou seja, tanto um prazo para o promitente comprador comparecer para receber a escritura sob pena de mora, bem como a possibilidade de cobrar as despesas daí decorrentes pela via executiva.

Dessa forma, tornou-se mais simples e mais célere, e a promessa de compra e venda ou cessão de direitos que não detenham registro servirão de título para registro e transmissão da propriedade, que será realizada pelo oficial de registro de imóveis após o prazo de 15 dias da notificação, conforme estabelecido pelo art. 216-B da Lei n. 6.015/1973.

No que se refere à usucapião extrajudicial, esta é disciplinada pelo art. 216-A da Lei n. 6.015/1973 e foi inserida pelo CPC através do art. 1.071.

A decisão que a reconhece, judicial ou extrajudicial, é meramente declaratória; o registro da usucapião no Registro Imobiliário é também declaratório, isto é, faz com que a aquisição seja publicizada, tendo o efeito de tornar o direito adquirido oponível *erga omnes* e disponível como um direito real. Antes do registro, o direito, embora adquirido, não goza de eficácia *erga omnes*,

⁵³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário Teoria e Prática*. 16. ed. Rio de Janeiro:Gen, 2020, p.388.

⁵⁴ *Ibid.*, p. 392.

nem de disponibilidade enquanto um direito real.

Cabe destacar que é o mais antigo instrumento de regularização fundiária que confere certeza jurídica a uma situação fática consolidada pelo tempo. No entanto, seus efeitos restringem-se ao âmbito jurídico, assegurando ao beneficiário o direito de propriedade e a correspondente titulação formal. Grande parte das situações de informalidade decorre unicamente de questões jurídicas e documentais, passíveis de regularização por meio do instituto da usucapião, mediante a titulação dos ocupantes.

Conforme explica Daniela Rosário Rodrigues:

[...] em virtude da função econômica atribuída constitucionalmente ao direito de propriedade, é essencial que o seu titular tenha em suas mãos um título hábil a registro. Enquanto não houver o registro do título aquisitivo, o aparente titular não é titular jurídico, não é titular de direito, razão pela qual seu patrimônio estará fora da circulação de riquezas⁵⁵

Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald⁵⁶ somam-se ao coro e ressaltam a importância do registro formal do bem:

Os registros são representações econômicas das coisas que possuímos. A coisa em si é o corpo; o registro é a alma que a simboliza. A complexidade das sociedades pós-modernas nos ensina que o registro não se trata apenas de um documento, mas de uma linguagem que representa os ativos, facultando a seu titular o conhecimento de seu valor e a célere circulação do capital.

Nesse passo, Hernando Soto⁵⁷ menciona que:

“Não se pode perder de vista que a situação de informalidade da propriedade é fator impeditivo do desenvolvimento individual e coletivo do país, sendo a busca pela inclusão de tais direitos no sistema formal um objetivo das sociedades pós-modernas e um meio de tornar efetivo o “direito aos direitos de propriedade”.

Embora a usucapião extrajudicial represente um avanço no processo de desjudicialização e regularização fundiária, sua crescente utilização como solução para a ausência de registro de contratos de compra e venda evidencia uma distorção no sistema de aquisição da propriedade. A opção por não registrar o contrato, ainda que motivada por fatores econômicos ou burocráticos,

⁵⁵ RODRIGUES, Daniela Rosário. O direito à propriedade titulada por meio da regularização fundiária. In: NALINI, José Renato; LEVY, Wilson. (coord.). *Regularização fundiária*. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 35.

⁵⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Salvador: Juspodivm, 2014, p. 230.

⁵⁷ SOTO, Hernando de. O mistério do capital. Rio de Janeiro: Record, 2001. p. 126-127

acarreta o enfraquecimento da segurança jurídica e transfere ao tempo – e não à formalização legal – o papel de legitimar o direito de propriedade. Trata-se de um atalho que revela a fragilidade do sistema e, por vezes, impõe ao comprador uma espera de mais de uma década, além da necessidade de reunir uma documentação complexa, arcar com custos cartorários e, frequentemente, enfrentar a recusa de vizinhos e cartórios. Portanto, defender o registro desde a origem da relação obrigacional não é apenas uma exigência legal, mas também uma medida preventiva que assegura publicidade, segurança e eficácia real à transação imobiliária. A usucapião deve ser exceção, e não via ordinária de regularização.

2. A RELEVÂNCIA DO REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA À LUZ DAS JURISPRUDÊNCIAS DO TJ/RJ, TJ/SP E TJ/MG

No capítulo 1, além da origem histórica do contrato de compra e venda, foram abordados os institutos jurídicos possíveis de serem utilizados para a aquisição da propriedade. No entanto, como ficou demonstrado, nem sempre tais institutos são eficazes para a referida aquisição.

Dessa forma, será abordado neste capítulo, de forma mais detalhada, a importância do registro de contratos de compra e venda de imóveis, com base nas jurisprudências dos Tribunais de Justiça do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais, e de que forma o sistema registral se configura como o pilar da segurança jurídica no Brasil.

O registro público é de grande relevância para o direito, pois é através dele que ocorre a transferência efetiva da propriedade de bens imóveis, bem como assegura a estabilidade do domínio e a segurança jurídica do proprietário.

O sistema registral imobiliário é muito mais do que um simples mecanismo burocrático. Ele é o alicerce que sustenta a confiança nas transações imobiliárias, conferindo segurança, estabilidade e previsibilidade aos negócios jurídicos que envolvem bens imóveis. Cada princípio que o rege não é apenas uma norma técnica, mas uma salvaguarda dos direitos de todos os envolvidos. Os princípios inerentes ao sistema tornam-se essenciais para garantir que as informações sobre um imóvel sejam claras, acessíveis e juridicamente protegidas, como se verá a seguir.

O princípio da publicidade é um dos principais fundamentos do registro de imóveis. Ele assegura que todos os fatos relevantes relacionados ao imóvel sejam registrados ou averbados na matrícula, permitindo que a situação jurídica do imóvel seja de conhecimento público. A matrícula do imóvel concentra todas as informações essenciais, tornando acessível a terceiros qualquer ato de alienação, penhora, hipoteca ou outro gravame. Isso evita a ocorrência de fraudes ou litígios, uma vez que todos os atos estão documentados e acessíveis a qualquer interessado. Portanto, na análise dos casos concretos, observa-se que o registro é essencial para que as partes envolvidas tenham certeza de que seus direitos estão assegurados e que terceiros tenham ciência do status jurídico do bem. Além do mais, impede que os direitos reais sobre um imóvel sejam ocultados, garantindo que todos os interessados possam acessar a verdadeira situação do bem, assegurando que ninguém seja surpreendido por problemas ocultos.

Nesse sentido, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald relatam que a função social da propriedade é exteriorizada pela publicidade:⁵⁸

A função social da propriedade é exteriorizada pela publicidade do registro, jamais pela clandestinidade. Pela publicidade, atendem-se os fins últimos do registro a saber, a organização e garantia da circulação de bens. Incrementa-se a segurança jurídica e confiança no tráfego negocial na medida em que toda deslocação imobiliária requer um sinal externo ostensivo, prevenindo-se fraudes que poderiam resultar da clandestinidade. Ao invés de encararmos a função social como um mal ao proprietário em prol do bem comum, pode e deve acontecer “que essa função social seja utilizada em benefício do proprietário, não como restrição, mas já como ampliação mesmo de seus direitos, porque interessaria mais à coletividade ver o domínio definido geodesicamente sobre os limites daquilo que se espera de quem racionalmente se utiliza da terra. No registro imobiliário, convém a coletividade que se busque sempre o acesso do título, prevenindo a clandestinidade.”

Desse modo, fundamenta-se um aspecto crucial da propriedade imobiliária: a relação entre a função social da propriedade e a publicidade do registro imobiliário. A função social, nesse contexto, não é vista como uma restrição ao proprietário, mas como uma extensão e aprimoramento de seus direitos, contribuindo para a organização e segurança do sistema jurídico.

A função social da propriedade, além de beneficiar o bem comum, serve também ao interesse do próprio proprietário. O registro público define com clareza e precisão os limites da propriedade e os direitos sobre ela, proporcionando segurança não só ao indivíduo, mas também ao mercado e à sociedade como um todo. Assim, longe de ser uma imposição restritiva, a função social e a publicidade ampliam os direitos do proprietário, ao estabelecer um ambiente seguro e previsível para a gestão de seu patrimônio.

Essa visão desmistifica a ideia de que a função social é um sacrifício imposto ao proprietário em nome do coletivo, ressaltando que ela é um mecanismo de proteção que atua tanto a favor do indivíduo quanto da coletividade, promovendo um equilíbrio entre os interesses privados e os sociais.

Já o princípio da legalidade cumpre um papel fundamental na fiscalização da validade dos atos. A figura do registrador, muito além de um simples executor de documentos, assume a função de guardião da lei. O oficial de registro, ao receber um título para registro, deve fazer um exame rigoroso da legalidade dos atos, prevenindo que eventuais fraudes ou erros prejudiquem as partes

⁵⁸ MELLO, Henrique Ferraz de. Função social da propriedade e registro de imóveis. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 355. *apud* ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Direitos reais 19 ed. Rio de Janeiro: Juspodivm, 2023, p. 431.

envolvidas. Como Maria Helena Diniz⁵⁹ destaca, “cabe ao registrador eliminar vícios que possam tornar o ato anulável ou ineficaz, conferindo ao registro a confiança de que os direitos ali documentados foram conferidos conforme os ditames legais.”

O princípio da legalidade confere ao registrador uma responsabilidade que vai além da simples análise de documentos. Ele se torna o verdadeiro guardião da confiança pública, qualificado para examinar minuciosamente cada título que lhe é apresentado, garantindo que este atenda aos requisitos necessários para adentrar o universo jurídico protegido pelo registro. Esse processo cria uma ponte entre a intenção de quem apresenta o título e a sólida confiança que o registro deve inspirar na sociedade. A função social do registrador, portanto, ganha uma dimensão quase heroica: ele não apenas avalia, mas também protege e assegura que cada ato registrado fortaleça o tecido jurídico com integridade e segurança. Ao qualificar o título, ele faz com que o registro seja o marco definitivo de legalidade, um verdadeiro selo de proteção aos direitos e garantias, compatibilizando-o com os demais princípios que regem o sistema registral.⁶⁰

O registro só ganha força se estiver ancorado em um título que cumpra rigorosamente os requisitos legais. O registrador, como guardião da segurança jurídica, tem o dever de garantir que as informações no título se alinhem perfeitamente com as que já constam nos registros. Seu papel vai além de uma simples formalidade: ele atua como uma barreira protetora, examinando cuidadosamente a legalidade dos documentos a partir da prenotação, e tem um prazo de 20 dias para completar essa verificação, conforme o artigo 205⁶¹ da LRP. Apenas quando o título estiver livre de qualquer irregularidade o registro será efetivado. Por exemplo, não é possível registrar a venda de um imóvel que esteja protegido por uma cláusula de inalienabilidade, originada de uma doação ou herança. Isso demonstra como o registrador atua como um verdadeiro guardião da confiança e da integridade das transações.

A propriedade privada pode ser alvo de intervenção estatal por meio de uma ordem judicial, especialmente em situações que envolvem a transferência compulsória de bens entre particulares. Nesses casos, o Estado se sub-roga no direito do proprietário para promover a transmissão do patrimônio. Entretanto, essa ordem judicial não está isenta da necessidade de passar pela

⁵⁹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil*. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 221.

⁶⁰ ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Direitos reais. 19. ed. Rio de Janeiro: Juspodivm, 2023, p. 433.

⁶¹ BRASIL. *Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 26 ago. 2023.

qualificação registral. Isso significa que, mesmo com a decisão judicial, o processo de registro precisa ser respeitado, garantindo que a transferência do bem ocorra dentro das normas legais. O registrador tem a função de verificar se a decisão cumpre todos os requisitos exigidos pela lei, assegurando a legitimidade e a segurança jurídica da transação.

Conforme Francisco Loureiro⁶², o princípio da legalidade será ponderado caso os títulos judiciais sejam próprios ou impróprios e os conceitua:

são próprios os que provocam uma mutação jurídico-real, substituindo ou fazendo às vezes do negócio jurídico como, por exemplo, os formais de partilha, as cartas de adjudicação, as sentenças de adjudicação compulsória, todos sujeitos à observância estrita dos princípios registrários. Os títulos judiciais impróprios consistem em comandos ao oficial, que não provocam mutação jurídico-real, como mandados de arresto, penhora ou indisponibilidade de bens. Em tais casos, o registrador não questiona o seu conteúdo e sua coerência com os princípios registrares, pois não pode a decisão administrativa se sobrepor na esfera jurisdicional.

Avançando na discussão, existe uma divergência doutrinária quanto à extensão do exame de legalidade realizado pelo registrador. De um lado, há quem defenda que a análise deve ser completa, abrangendo tanto a nulidade quanto a anulabilidade dos atos. Por outro lado, há aqueles que sustentam que o registrador não deve se aprofundar em questões relacionadas a vícios de consentimento, pois estas dizem respeito exclusivamente às partes envolvidas na transação.

Por questões de coerência e organização jurídica, adota-se a segunda corrente, segundo a qual o registrador limita sua análise à legalidade do título apenas em casos em que há uma nulidade evidente, por violação a preceitos de ordem pública, conforme previsto no artigo 166 do Código Civil. A anulabilidade, por sua vez, refere-se a interesses particulares e disponíveis, sendo algo que só pode ser invocado por quem deseja se beneficiar dessa invalidade, como no caso de vícios como erro, dolo ou coação, ou por parte de um incapaz que não foi devidamente assistido no momento do ato. Seus efeitos retroagem (*ex tunc*), conforme o artigo 182 do Código Civil, mas é importante destacar que apenas o interessado pode suscitar essa anulabilidade. Nem o juiz pode fazê-lo de ofício, nem o Ministério Público pode levantá-la, mesmo quando tem que intervir no processo. Logo, não compete ao registrador negar o registro em casos de anulabilidade.⁶³

Essa limitação na atuação do registrador se alinha diretamente ao princípio da segurança jurídica, considerado um dos pilares fundamentais do direito. Enquanto o registrador se atém ao

⁶² LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código civil comentado*. 5. ed. São Paulo: Manole, 2011. p. 1188.

⁶³ ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Direitos reais. 19. ed. Rio de Janeiro: Juspodivm, 2023, p. 435.

exame de nulidades manifestas, o princípio da segurança jurídica oferece um respaldo adicional, garantindo estabilidade e previsibilidade às relações jurídicas. Isso porque a segurança jurídica busca assegurar que os atos registrados, desde que estejam em conformidade com as normas legais, tenham plena eficácia, dando publicidade, autenticidade e eficácia a tais atos. Assim, o registrador, ao atuar dentro dos limites da legalidade, contribui diretamente para a aplicação da segurança jurídica, que protege os direitos dos envolvidos e de terceiros, trazendo confiança e credibilidade ao sistema registral.

Segundo Ricardo Dip⁶⁴, a segurança jurídica é a finalidade dos registros públicos e tem o primado de iluminar e orientar os meios da ação da entidade registral e dar consistente permanência ao seu resultado.

Verifica-se, dessa maneira, que o princípio da segurança jurídica tem como escopo assegurar proteção aos atos realizados no fôlio real, buscando trazer publicidade, autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos sob nele inscritos.

Nesse passo, a presunção de veracidade atribuída aos registros públicos é elemento essencial para a segurança jurídica dos inúmeros negócios realizados cotidianamente. Em determinadas situações, podem coexistir títulos de propriedade conflitantes sobre um mesmo bem imóvel, prevalecendo como legítimo proprietário aquele que efetivar primeiro o registro, ainda que seu título seja posterior em termos cronológicos. Nesse contexto, pode-se afirmar que a aquisição da propriedade imobiliária, em sua plenitude, exige a apresentação do instrumento translativo – seja por escritura pública ou por contrato particular – ao cartório de registro de imóveis competente. Somente com a formalização do registro é que o direito real se aperfeiçoa, conferindo ao adquirente a titularidade plena do imóvel.

Após a compreensão do papel fundamental do princípio da segurança jurídica no registro de imóveis, torna-se necessário avançar para um ponto igualmente essencial: o princípio da confiança. Esse princípio funciona como um alicerce que sustenta a credibilidade do sistema registral. Em termos simples, ele garante que as informações contidas nos registros públicos são exatas, verificadas e, acima de tudo, confiáveis, fornecendo uma base sólida para as transações imobiliárias e para a sociedade em geral.

A confiança no registro público não apenas beneficia diretamente os participantes de uma

⁶⁴ DIP, Ricardo. *Registro de Imóveis (princípios)*. Descalvado: PrimVs, 2017. p.30.

transação específica, como comprador e vendedor, mas também protege terceiros que possam, de boa-fé, atuar com base nas informações ali registradas. Por exemplo, um investidor que esteja considerando a compra de um imóvel se baseia na confiança de que as informações contidas no registro refletem fielmente a realidade jurídica daquele bem. Esse pacto implícito entre o público e o sistema registral é o que sustenta a segurança e previsibilidade das relações patrimoniais, essenciais ao tráfego jurídico.

O princípio da confiança também desempenha um papel preventivo. Ele inibe práticas fraudulentas ao garantir que qualquer pessoa que acesse os dados sobre um imóvel tenha a segurança de que esses dados foram verificados pelo oficial de registro, com base nos critérios da legalidade e da autenticidade. Essa confiança é essencial para promover a circulação de bens imóveis, pois assegura que as transações ocorram em um ambiente de previsibilidade e de transparência.

Em uma perspectiva mais aprofundada, o princípio da confiança está intimamente ligado ao princípio da fé pública, que concede ao registrador a responsabilidade de dar validade e credibilidade aos atos registrados. Assim, ao lançar no registro um título ou ato jurídico, o oficial do cartório confere-lhe presunção de veracidade, ou seja, o documento registrado goza de presunção de legalidade perante terceiros. Portanto, terceiros que agem de boa-fé podem confiar plenamente nas informações ali contidas, sem que precisem realizar uma investigação profunda sobre a validade daqueles documentos. Isso fortalece a eficiência e segurança do tráfego imobiliário, um dos principais objetivos do sistema de registros públicos.

A publicidade e a confiança são, portanto, dois princípios interligados. A publicidade torna as informações acessíveis a qualquer interessado, enquanto a confiança garante que essas informações são legítimas, eliminando o risco de que um ato jurídico registrado seja posteriormente questionado por sua validade. No campo dos direitos reais, onde a oponibilidade contra terceiros é um fator essencial, a confiança no sistema registral é crucial para que não haja incertezas quanto à titularidade e aos direitos sobre os imóveis.

Em síntese, o princípio da confiança não apenas estrutura o sistema de registros públicos, mas também promove a segurança nas transações imobiliárias ao garantir que todas as informações relevantes sobre os bens imóveis sejam publicamente conhecidas e inquestionáveis, uma vez registradas. Esse princípio, em conjunto com a publicidade, solidifica a segurança jurídica e estimula a confiança nas relações negociais, garantindo que ninguém seja surpreendido por fraudes

ou irregularidades ocultas. Portanto, é um elemento essencial para a proteção tanto dos direitos individuais quanto dos interesses coletivos no cenário imobiliário.

Esse aprofundamento reforça o papel do princípio da confiança como uma peça-chave para o equilíbrio e eficiência do sistema registral e do direito de propriedade, refletindo sua importância em qualquer análise acadêmica sobre registros de imóveis.

Dentro desse panorama de confiança, surge o princípio da fé pública, que transforma os atos praticados pelos registradores em presunções de veracidade incontestáveis. Quando um ato é registrado, ele passa a ser visto como verdadeiro até prova em contrário, conferindo aos negócios jurídicos uma segurança robusta. A fé pública não apenas dá legitimidade aos atos registrados, mas também assegura às partes a credibilidade das informações certificadas. Assim, os registros e as certidões emitidas tornam-se um reflexo incontestável da realidade jurídica.

O princípio da continuidade, por sua vez, preserva a integridade e a linearidade dos registros. Imagine o registro de um imóvel como um longo fio que, ao longo do tempo, vai sendo trançado com sucessivas transações, hipotecas ou transferências de propriedade. Esse princípio garante que cada novo ato tenha conexão direta com o anterior, criando um histórico coerente e contínuo. Sem isso, o caos seria instaurado: documentos desconexos e sem ordem fariam das transações imobiliárias um terreno incerto. O trato sucessivo impede que alguém registre um ato sem que exista uma sequência lógica e legal, permitindo que a cadeia dominial de um imóvel seja rastreada com clareza.

O princípio da prioridade e preferência atua como um escudo protetor para quem age rapidamente. No universo imobiliário, o tempo é precioso, e aquele que registra primeiro um título ou direito é quem obtém prioridade sobre outros que possam vir depois. A ordem de apresentação dos títulos é rigorosamente respeitada, garantindo que não haja conflito entre direitos sobre o mesmo imóvel. Isso resguarda a confiança de quem formaliza a transação, sabendo que, uma vez registrada, sua prioridade será assegurada.

A especialidade dá aos imóveis uma identidade única e irrepetível. Cada propriedade deve ser descrita com tal precisão que qualquer pessoa possa identificá-la de maneira inequívoca. Não se trata apenas de um exercício técnico de descrição, mas de garantir que os direitos sobre o imóvel sejam exclusivos e intransferíveis a outros bens. Da mesma forma, os envolvidos nos atos registrares – sejam compradores, vendedores ou terceiros – devem ser claramente identificados, evitando-se confusões sobre quem, de fato, detém direitos sobre o bem.

O princípio da territorialidade complementa essa individualização ao estabelecer que o registro deve ser feito no local onde o imóvel se encontra. Isso cria uma conexão lógica e prática entre o imóvel e o cartório responsável, facilitando o acesso às informações corretas e a fiscalização do cumprimento da legalidade.

Por fim, o princípio da concentração reúne, em um único documento, todas as informações relevantes sobre o imóvel. Não há espaço para fragmentação de dados; tudo o que afeta a situação jurídica de um bem imóvel deve constar em sua matrícula. Isso certifica que qualquer pessoa, ao consultar o registro, tenha acesso imediato a todas as informações pertinentes, sem precisar recorrer a diversas fontes dispersas. A concentração evita surpresas e aumenta a segurança de todos os envolvidos na transação imobiliária.

Por esse motivo, é imprescindível que o adquirente providencie o registro da transferência imobiliária, tendo em vista que os direitos relativos à propriedade de bens imóveis somente se consolidam com a devida inscrição no cartório competente. Aquele que realiza o registro obtém preferência na propriedade do imóvel, mesmo que existam contratos ou escrituras públicas celebrados anteriormente que ainda não tenham sido registrados. Ademais, a inexistência do registro dos contratos de compra e venda pode ensejar uma série de complicações jurídicas e práticas, que comprometem a segurança das relações negociais.

2.1 CASOS CONCRETOS JULGADOS PELO TJ/RJ

No emblemático julgamento da Apelação n. 0264261-94.2014.8.19.0001⁶⁵, interposta pela primeira adquirente do imóvel, contra o alienante, e a segunda adquirente, evidencia-se um claro exemplo da força e indispensabilidade do registro público. Nessa disputa, originada pela dupla alienação de um mesmo bem, o Tribunal determinou a imissão da primeira adquirente na posse do imóvel e declarou a nulidade da segunda venda realizada entre o alienante e a segunda adquirente. A decisão transcendeu uma mera questão técnica, reafirmando que o direito de adjudicação do imóvel pertence a quem primeiro efetua o registro, conforme o art. 1.245, § 1º, do Código Civil. Esse acórdão, mais do que uma sentença, serve como um poderoso lembrete de que o registro imobiliário é o alicerce que garante a segurança jurídica nas transações de imóveis,

⁶⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0264261-94.2014.8.19.0001*. Relator. Juarez Fernandes Folhes. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

garantindo que a Justiça favoreça quem age com cuidado e rapidez.

Nesse ponto, o acórdão sedimenta o entendimento de que a transferência da propriedade imobiliária somente ocorre com o registro do título aquisitivo perante o cartório de imóveis e, portanto, demonstra, além da segurança jurídica, a importância de ser célere, pois mesmo que ocorra o registro, terá a propriedade aquele que realizou primeiro.

Portanto, a transferência do imóvel deveria ser imediata após a venda do imóvel, pois evitaria que o vendedor, agindo de má-fé, vendesse o imóvel para terceiro, como ocorreu no caso concreto acima. O comprador teve que recorrer à Justiça e obter uma disputa judicial para assegurar os seus direitos.

Outra questão intrigante que será abordada com maior profundidade no capítulo 3 refere-se ao impacto da ausência de registro no âmbito do direito condominial. Nesse contexto, a falta de registro dos contratos de compra e venda pode gerar uma responsabilidade solidária entre o vendedor e o comprador, especialmente em situações em que o comprador não se imitiu na posse do imóvel e o condomínio não foi informado da transação. Essa problemática, frequentemente observada na prática, evidencia a importância do registro como um mecanismo de transparência e proteção das partes envolvidas, evitando litígios e garantindo segurança jurídica nas relações condominiais.

Um exemplo prático dessa situação pode ser observado nos autos da Apelação n. 0000322-97.2019.8.19.0212⁶⁶, em que uma empresa interpôs embargos à execução contra um condomínio. A empresa alegou que, embora o condomínio estivesse executando cotas condominiais referentes à unidade 301, não era mais devedora, pois o imóvel já havia sido vendido. No entanto, a transação não foi registrada no cartório de imóveis. O desembargador Paulo Wunder, em uma decisão criteriosa, ressaltou que, sem a averbação da venda, as transações permaneciam desconhecidas tanto do público quanto do condomínio. Assim, a proprietária original continuava sendo a responsável legal pelas cotas condominiais. Esse caso ilustra, de forma contundente, como a ausência de publicidade registral pode manter o vendedor vinculado às obrigações do imóvel.

Nesse caso concreto, o desembargador prolator do acórdão, Paulo Wunder⁶⁷, asseverou o seguinte:

Ora, não havendo averbação dos contratos no registro do imóvel, de modo a tornarem

⁶⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0000322-97.2019.8.19.0212*. Relator. Paulo Wunder. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

⁶⁷ *Ibid.*

incontestavelmente públicas as transações efetuadas e não havendo sequer a demonstração de que, após a entrega das chaves, os cessionários imitiram na posse do bem, conclui-se que inexistente prova de que o condomínio teve inequívoca ciência da celebração dos contratos. Sob essa ótica, considerando que na certidão do RGI, emitida ao tempo do ajuizamento da ação (indexador 62), não consta a averbação do compromisso de compra e venda, tampouco do contrato de cessão de direitos, aliado ao fato de que inexistente prova nos autos de que o condomínio exequente teria inequívoca ciência das transações, deve-se reformar a sentença para reconhecer a responsabilidade da proprietária sobre as cotas condominiais em aberto.

Como se verifica, a responsabilidade sobre o pagamento das cotas condominiais recaiu sobre a proprietária, apesar de ter vendido o imóvel através da promessa do contrato de compra e venda há cinco anos, isto é, mesmo não usufruindo do bem, foi condenada a arcar com as cotas condominiais.

Em defesa do registro e da regularidade dos contratos de imóveis, mister trazer à baila um outro julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que reflete sobre a temática discutida no item 3.3, que explicita a hipótese do falecimento daquele que realizou a venda do imóvel e este foi arrolado nos autos de inventário. Em adendo, importa mencionar o seguinte trecho do voto do relator, desembargador Peterson Barroso Simão⁶⁸:

Pela matrícula do imóvel no Registro de Imóveis, verifica-se que a promessa de compra e venda não foi registrada. Assim, em que pese a argumentação do apelante de que possui direito real à aquisição, este é inexistente, já que o art. 1.417 do Código Civil exige o registro da promessa de compra e venda para a instituição do direito real, na esteira do que estipula o art. 1.227 do mesmo diploma legal. Confirma-se: Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. Art. 1.417. 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. Todavia, o fato de a promessa de compra e venda não estar registrada não impede o reconhecimento do pedido de adjudicação compulsória, nos termos da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), in verbis: Súmula 239 do STJ - O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis Observe-se que o art. 1.245, § 1º do Código Civil estipula que enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, haja vista que é o registro a modalidade de transferência de propriedade de bens imóveis entre vivos. Porém, não se pode afirmar que tal imóvel foi sonegado quando já era de conhecimento dos herdeiros e do próprio inventário, razão pela qual ele deveria ter integrado o processo, não havendo necessidade de sobrepartilha e evitando-se as penalidades decorrentes dessa sonegação.

⁶⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0000268-32.2008.8.19.0208*. Relator. Peterson Barroso Simão. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

Como se percebe no acórdão acima, houve o recurso do comprador do imóvel que se viu prejudicado diante do falecimento do vendedor, já que tinha formalizado contrato de gaveta com aquele e, portanto, requereu que o imóvel fosse arrolado nos autos do inventário, a fim de que conseguisse adjudicar o imóvel, no entanto, a sentença homologou a partilha sem que o imóvel fizesse parte de seu esboço.

O acórdão destaca duas vertentes intrigantes que ilustram a complexidade desse caso. Por um lado, o apelante teria direito à adjudicação, uma vez que possuía o instrumento de compra e venda e já detinha a posse do imóvel. Por outro, os herdeiros mantinham a propriedade formal do bem, que lhes foi transmitida pelo princípio da *saisine*. Contudo, em uma tentativa de evitar o pagamento do imposto de transmissão, eles optaram por não incluir o imóvel no inventário, mesmo sabendo que estava sob posse de terceiro. Esse dilema revela a verdadeira problemática da ausência do registro: embora o bem estivesse fora do usufruto dos herdeiros, eles ainda foram obrigados a arcar com o pagamento do imposto de transmissão *causa mortis*.

Essa situação expõe com clareza como a falta de regularização do registro pode gerar consequências indesejadas, forçando herdeiros a enfrentar custos que poderiam ter sido evitados se o registro tivesse sido realizado no momento oportuno. Mais do que uma mera formalidade, o registro é uma proteção contra as incertezas jurídicas e um mecanismo que assegura a fluidez das transações imobiliárias. Aqui, a ausência desse ato transforma-se em um verdadeiro vilão, gerando obrigações e transtornos para quem, em teoria, já não tinha mais qualquer relação com o imóvel.

Outro caso bastante emblemático e peculiar, discutido no item 3.4, trata do fato de o promitente comprador não ter efetuado o registro do imóvel, além de não ter realizado o pagamento do IPTU. Diante dessa situação, surge a questão: quem deve ser responsabilizado pelo pagamento do IPTU?

No Agravo de Instrumento n. 0071462-12.2023.8.19.0000⁶⁹, o desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo fundamenta seu voto na legitimidade do apelante, antigo proprietário do imóvel, para ser responsabilizado pelas dívidas de IPTU, com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ). O entendimento é claro: tanto o promissário comprador (possuindo o imóvel a qualquer título) quanto o proprietário que ainda figura no registro de imóveis são

⁶⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0071462-12.2023.8.19.0000*. Relator. Marco Aurélio Bezerra de Melo. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

considerados contribuintes do IPTU.

Em seu voto, o desembargador destaca que a agravante, ao contestar a decisão do juízo de primeira instância que rejeitou sua exceção de pré-executividade, alegou não ser mais proprietária do imóvel e, portanto, não deveria ser responsabilizada pela dívida de IPTU. Contudo, verificou-se que o imóvel havia sido objeto de um contrato de promessa de compra e venda, sem que o registro da transferência de propriedade em nome do promissário comprador fosse realizado. De acordo com o artigo 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade imóvel somente se concretiza com o registro do título translativo no cartório de imóveis. Além disso, o Código Tributário do Município do Rio de Janeiro, em seu artigo 62, estabelece que o proprietário do imóvel é o responsável tributário pelo pagamento do IPTU. O parágrafo único do referido artigo amplia esse rol, incluindo como contribuintes os promissários compradores imitidos na posse, posseiros, ocupantes e comodatários, o que reforça a necessidade da situação fática e registral do imóvel.

É importante salientar que, mesmo não usufruindo do imóvel há bastante tempo, o apelante foi incluído pela Fazenda Pública como responsável pelas dívidas de IPTU referentes ao período em que já não tinha a posse do bem. Esse caso evidencia, de maneira clara, os riscos aos quais o vendedor está sujeito ao não garantir a regularização do contrato de compra e venda, especialmente no que diz respeito ao registro no cartório de imóveis. A ausência de regularização pode continuar a vinculá-lo a responsabilidades tributárias e jurídicas, mesmo quando ele já não tem qualquer vínculo material com o imóvel.

Outro caso importante para ser abordado consiste no direito da posse consubstanciada no contrato de compra e venda sem registro e o direito à propriedade daquele que arrematou o imóvel em leilão. Sobre tal fato, qual direito deve prevalecer?

Tal caso concreto foi submetido ao Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro através da ação de n. 0155934-11.2021.8.19.0001⁷⁰, na qual um estabelecimento propôs ação de anulação de arrematação e a penhora em face de outra empresa, além de outras pessoas físicas. Como se depreende dos autos do processo, a autora adquiriu do réu os apartamentos 1006, 1007 e 1010 do condomínio, porém não realizou a transferência de imediato. E quando teve condições financeiras de realizar o registro, deparou-se com a penhora dos referidos imóveis.

⁷⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0155934-11.2021.8.19.0001*. Relatora Sônia de Fátima Dias. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

Esse julgado traz à tona uma questão essencial: a prevalência do direito de propriedade daquele que arrematou o imóvel em leilão em contraposição ao direito de posse fundado em contrato de compra e venda não registrado. A decisão evidencia a importância do registro imobiliário como instrumento para garantir a propriedade. Nesse caso, a autora adquiriu os apartamentos, mas, ao não efetuar o registro, acabou enfrentando uma situação complicada quando os imóveis foram penhorados e, posteriormente, arrematados em leilão.

A desembargadora Sônia de Fátima Dias, ao proferir seu voto, confirmou que, no confronto entre um contrato particular de promessa de compra e venda não registrado e a carta de arrematação em hasta pública devidamente registrada, prevalece o direito à propriedade decorrente do leilão. Isso se deve ao fato de que a transferência da propriedade somente se concretiza com o registro do título translativo no cartório de imóveis. Enquanto esse registro não ocorre, o alienante ainda é juridicamente considerado o proprietário do bem, deixando o comprador que não efetivou o registro desprotegido.

A decisão reflete o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que estabelece que o arrematante de imóvel em hasta pública adquire o direito de propriedade, mesmo na presença de um contrato anterior de compra e venda não registrado. Nesse contexto, evidencia-se a relevância do registro imobiliário como elemento essencial para garantir segurança e proteção jurídica nas transações imobiliárias.

A doutrina converge com o entendimento jurisprudencial, de acordo com Caio Mário da Silva⁷¹: “a propriedade imobiliária somente se transfere pelo registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis”. Isso significa que, sem o registro, a relação jurídica existente é apenas de posse, não conferindo ao comprador a titularidade do bem. O autor ressalta que o contrato de compra e venda, sem o devido registro, confere ao comprador, no máximo, direitos pessoais contra o vendedor, mas não direitos reais oponíveis contra terceiros, como elucidado no capítulo 1.

Além disso, Orlando Gomes⁷² reitera que o registro público atua como elemento fundamental para garantir a publicidade dos atos jurídicos que envolvem bens imóveis, estabelecendo a oponibilidade *erga omnes* dos direitos de propriedade. Ele afirma que a publicidade conferida pelo registro é essencial para a segurança jurídica das transações imobiliárias, pois

⁷¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: Direitos Reais*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 165

⁷² GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 105.

impede que terceiros de boa-fé sejam surpreendidos por transações ocultas.

Ainda menciona⁷³ que o contrato de compra e venda de um bem imóvel não alcança seu objetivo apenas com a manifestação de vontade entre as partes envolvidas. Afinal, ninguém realiza uma compra sem a intenção de adquirir a propriedade do bem. Para que a transferência de domínio ocorra efetivamente, é indispensável a intervenção do Estado, por meio do oficial responsável pelo registro. Sem essa formalização, a propriedade do imóvel não se concretiza.

Flávio Tartuce⁷⁴ também aborda esse ponto ao explicar que o contrato de compra e venda sem registro gera apenas direitos obrigacionais, vinculando as partes envolvidas, mas não sendo oponível a terceiros. O autor destaca que "somente com o registro do título translativo é que se adquire a propriedade do bem imóvel, conferindo-se, assim, proteção jurídica completa". O registro, por ser um elemento essencial para a consolidação da propriedade e para a proteção dos direitos reais, sendo um instrumento de segurança que previne litígios e fraudes.

Portanto, o caso demonstra a relevância do registro público como ferramenta indispensável para conferir segurança jurídica nas transações imobiliárias. A ausência do registro expõe o comprador a riscos consideráveis, como a perda do bem para terceiros que obtenham o título de propriedade por meios legais, como a arrematação judicial, mesmo que haja um contrato anterior. A doutrina de Caio Mário da Silva Pereira, Orlando Gomes e Flávio Tartuce reafirma essa necessidade, evidenciando que o registro não é uma mera formalidade, mas uma etapa crucial para garantir a plenitude dos direitos.

Também em valoração ao registro, importa referenciar o entendimento da ministra relatora, exarado no bojo do Recurso Especial n. 1.724.716 - MS (2012/0175912-7)⁷⁵, na qual a Terceira Turma do Colendo Tribunal concluiu que arrematantes de imóvel em hasta pública têm direito à propriedade, mesmo com a existência de prévio contrato de compra e venda do bem entre outras pessoas, porém não registrado em cartório imobiliário:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE CUMULADA COM REPARAÇÃO DE PERDAS E DANOS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 458, II E III, DO CPC/73. INOCORRÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR

⁷³ *Ibid.*, p. 159.

⁷⁴ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil*. 7. ed. São Paulo: Método, 2020, p. 803.

⁷⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Recurso Especial n. 1.724.716*. Relatora Ministra. Nancy Andrighi. Disponível em: <https://www.sconstjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO EM COTEJO COM CARTA DE ARREMATACÃO DEVIDAMENTE REGISTRADA PELOS ARREMATANTES DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA JUDICIAL. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REGISTRO DO TÍTULO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO COMPETENTE. Oponibilidade erga omnes. 1.6. Antes do registro imobiliário do título, há apenas direito pessoal ou obrigacional entre as partes que firmaram o negócio jurídico, de modo que, conseqüentemente, com a efetivação do registro, cria-se um direito oponível perante terceiros (efeito erga omnes) com relação à transferência do domínio do imóvel. 7. Sob esse enfoque, ausente a formalidade considerada essencial pela lei ao negócio realizado, não se pode admitir que o título seja oponível ao terceiro de boa-fé que arremata judicialmente o imóvel e promove, nos estritos termos da lei, o registro da carta de arrematação. 8. Ressalte-se que o Tribunal de origem acabou reconhecendo que a pretensão da ação de imissão de posse se esvaziara, diante da procedência dos embargos de terceiro opostos. 9. Diante da prejudicialidade entre as demandas, e, julgados improcedentes os embargos de terceiro por esta Corte, é de rigor que se reconheça a procedência do pedido de imissão na posse formulado. Contudo, como há na ação de imissão de posse pleito de reparação por perdas e danos, sequer analisado pela Corte local, o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para análise do pleito, é medida que se impõe. 10. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Nesse aspecto, cabe fazer um adendo sobre a segurança jurídica do registro derivada de sua publicidade, uma vez que o direito obrigacional vincula tão somente às partes envolvidas, ao passo que os direitos reais são oponíveis *erga omnes*. Desse modo, é certa a importância da publicidade na transferência, limitação e afetação da propriedade imobiliária. A informação clara sobre a realidade jurídica do imóvel é fundamental para a segurança jurídica envolvendo os imóveis, imprescindível para a circulação de riquezas, como já demonstrado no início deste capítulo.

Desse modo, como se verifica no caso concreto acima, os arrematantes do imóvel adquiriram o imóvel confiando no registro público e na presunção de veracidade deste, por isso que não seria justo a perda da propriedade em razão de um contrato de promessa de compra e venda que não fora regularizado.

Outro fator que muito contribui para a não formalização do registro é o art. 490⁷⁶ do Código Civil, que dispõe que, salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas da escritura e do registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição. Nesse passo, diante da leitura do artigo, verifica-se que se não houver estipulação em sentido contrário, quem deve realizar o registro é o comprador. Assim, o vendedor muitas vezes se surpreende com cobranças referentes ao imóvel de que já não usufrui mais, pelo fato de seu nome constar como proprietário do imóvel, face à não formalização do registro da escritura de compra e venda pelo comprador.

⁷⁶ BRASIL, *op. cit.*, nota 9.

Nesse aspecto, nos autos da Apelação n. 0003987-11.2015.8.19.0003⁷⁷, o desembargador Cezar Augusto Rodrigues Costa confirmou a sentença prolatada que compeliu o comprador, através da ação de obrigação de fazer, a realizar o registro da escritura de compra e venda no cartório do registro de imóveis. Como se depreende do caso submetido ao Tribunal, as partes celebraram contrato de compra e venda de imóvel formalizada em 09 de março de 1990, porém, a omissão dos compradores em efetivar o registro ensejou diversas cobranças relacionadas ao IPTU.

Os apelados argumentaram que o vendedor poderia ter formalizado o registro, o que foi combatido pelo prolator do voto, já que se acontecesse da forma idealizada pelos apelantes, haveria a inversão da norma legal contida no art. 862 do Código Civil de 1916 e do correspondente artigo 490 do atual Código Civil, que responsabiliza os adquirentes pelas despesas de escritura e registro. Além disso, a obrigação de registro nessa hipótese incumbe aos compradores por força da lei, notadamente quando não há convenção contratual em sentido contrário.

Outro caso que foi submetido ao Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, sob a relatoria do desembargador Cláudio Brandão de Oliveira, permeia o risco decorrente daquele que não realizou o registro da rescisão do contrato de compra e venda e continuou como proprietário registral, dando ensejo à ação de execução fiscal referente à dívida de IPTU. A Fazenda Municipal, em sua defesa à exceção de pré-executividade, destacou o art. 34 do CTN⁷⁸, que dispõe que são contribuintes do IPTU, o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título e em especial o sujeito passivo da obrigação tributária é o proprietário do imóvel constante do registro de imóveis, documento que pauta o município do contribuinte.

Além disso, cabe salientar que o município em sua apelação asseverou que somente a transferência definitiva de propriedade é oponível ao fisco. A sujeição passiva decorre tão somente da lei, não ficando o ente público fazendário vinculado a contratos particulares ou quaisquer convenções estabelecidas entre as partes, como no caso de rescisão de contrato de compra e venda, que apesar de não ter se efetivado, não foi levada a registro para produção de efeitos *erga omnes*.⁷⁹

Nesse sentido, o voto do relator⁸⁰ realizou a anulação da sentença de extinção da execução fiscal por ilegitimidade passiva e determinou o prosseguimento da execução fiscal contra o

⁷⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0305997-14.2022.8.19.0001*. Relator. Cláudio Brandão de Oliveira. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

⁷⁸ BRASIL. *Código Tributário Nacional*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5172.htm> Acesso em: 09 jun. 2024.

⁷⁹ BRASIL., *op. cit.*, nota 77.

⁸⁰ *Ibid.*

comprador que não regularizou o registro da sentença que rescindiu o contrato de compra e venda do imóvel, conforme abaixo:

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FISCAL. COBRANÇA DE IPTU E TCDL, DOS EXERCÍCIOS DE 2018, 2019, 2020 E 2021. ANULAÇÃO JUDICIAL DO NEGÓCIO JURÍDICO EM AÇÃO QUE TRAMITOU NO JUÍZO CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE CAMPO GRANDE. SENTENÇA QUE NÃO FOI LEVADA A REGISTRO. NO CASO DOS AUTOS, O JUÍZO A QUO ENTENDEU PELA ILEGITIMIDADE PASSIVA DO EXECUTADO, JULGANDO EXTINTO O EXECUTIVO FISCAL. RECURSO DA MUNICIPALIDADE. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE REGISTRO DA SENTENÇA JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 34 E 123 do CTN E ART. 1.245 DO CC. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO (RESP Nº 1.110.551/SP E 1.111.202/SP). JUÍZO DISCRICIONÁRIO DO FISCO PARA DIRECIONAR A EXECUÇÃO FISCAL EM FACE ZCM DO VENDEDOR OU DO COMPRADOR. NO CASO EM TELA, VERIFICA-SE QUE A SENTENÇA QUE RESCINDIU O CONTRATO DE COMPRA E VENDA NÃO FOI LEVADA AO REGISTRO IMOBILIÁRIO (RGI). APELADO QUE TEM RESPONSABILIDADE SOBRE OS TRIBUTOS INCIDENTES NO IMÓVEL OBJETO DA LIDE ATÉ O REGISTRO DO TÍTULO JUDICIAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO PARA ANULAR A SENTENÇA, DETERMINANDO O PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO FISCAL. SENTENÇA ANULADA.

O que demonstra a necessidade de proceder ao registro tanto na realização do contrato de compra e venda como também na rescisão do referido contrato.

2.2. CASOS CONCRETOS JULGADOS PELO TJ/MG

Em consonância com o entendimento adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, no julgamento da Apelação n. 1.0000.24.119632-8/001, sob relatoria do desembargador Sérgio André da Fonseca Xavier, destacou⁸¹:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - EXECUÇÃO DE TAXAS DE CONDOMÍNIO - RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - ALIENAÇÃO DA UNIDADE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO - CIÊNCIA INEQUÍVOCA PELO CONDOMÍNIO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - LEGITIMIDADE PASSIVA DE QUEM CONSTA COMO PROPRIETÁRIO. I- Conforme restou pacificado pelo C. Superior Tribunal Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, sob a sistemática prevista no art. 543-C, do Código de Processo Civil/73, o que define a responsabilidade pelo

⁸¹ BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.119632-8/001*. Relator. André da Fonseca Xavier. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 09 jun. 2024.

pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas, sim, a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. II- Inexistindo nos autos prova de ter o condomínio ciência da celebração de contrato de compra e venda não registrado na matrícula do imóvel, correto se mostrou o direcionamento da ação de cobrança de encargos condominiais contra a parte ré, que ainda consta como proprietária no registro do bem.

Observa-se que houve a apelação interposta por uma construtora contra a sentença que julgou improcedentes os embargos do devedor aviados pela apelante à execução que lhe moveu o um condomínio residencial. A apelante sustentou que a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais deveria ser direcionada tão somente ao promitente comprador a partir da sua imissão na posse. No entanto, o acórdão seguiu o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual, na ausência de prova de que o condomínio tinha ciência da celebração do contrato de compra e venda, correta é a propositura da ação contra aquele que consta como proprietário na certidão de ônus reais do imóvel.

Nos autos da Apelação n. 1.0000.24.084221-1/001, de relatoria do desembargador José Maurício Cantarino Villela⁸², é possível contemplar o desespero da parte autora, que realizou contrato de compra e venda, em 27/04/2013, de duas chácaras localizadas em um município e, após aproximadamente cinco anos, ao transformar o local em seu lar e recanto familiar, se assombrou ao ser notificada pelo Banco Panamericano, já que “seus” imóveis seriam leiloados para satisfazer a dívida proveniente da constituição da propriedade fiduciária dada em garantia em 10/06/2013 pelos réus, ou seja, apenas 44 dias após a venda do imóvel para a autora.

A parte autora tomou ciência do leilão e efetuou a arrematação dos mesmos imóveis que havia formalizado o contrato de compra e venda sem registro, isto é, sem efetivar o registro e ter a oponibilidade dele perante terceiros. Com o intuito de não perder o seu direito a posse, tomou ciência do leilão e adquiriu tais imóveis no mesmo dia face a importância das chácaras para a sua família, conforme delimitado na ementa a seguir:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR REJEITADA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZATÓRIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO DO MESMO BEM PARA DUAS PESSOAS DISTINTAS. INADIMPLEMENTO. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. MULTA CONTRATUAL DEVIDA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. RESTITUIÇÃO SIMPLES DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1 - Segundo precedentes do Superior Tribunal de Justiça, a cláusula de eleição de foro

⁸² BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.084221-1/001*. Relator. José Maurício Cantarino Villela. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 09 jun. 2024.

estipulada em contrato de adesão deve ser declarada nula quando configurada a vulnerabilidade do aderente ou prejuízo do acesso à Justiça. 2 - O cônjuge do contratante não detém legitimidade para postular a rescisão do contrato ou a restituição dos valores pagos, mas pode pedir indenização por danos morais, decorrentes do inadimplemento, se o fizer em exercício de direito próprio. Precedentes. 3 - Se o mesmo imóvel for vendido para duas pessoas, o domínio será daquela que primeiro levar sua negociação a registro (CC, art. 1.247), resolvendo-se o outro contrato em perdas e danos. 5 - Comprovado que os réus venderam o mesmo imóvel para duas pessoas diferentes, o comprador lesado (parte inocente) tem direito à multa contratual, ao reembolso dos valores pagos, além de indenização por danos morais.⁸³

Convém destacar que, nesse caso, a ré continuou enviando os boletos decorrentes do contrato de compra e venda, apesar de estar ciente dos leilões dos imóveis por sua culpa exclusiva, já que os colocou em garantia e a autora moveu ação para rescindir o contrato particular de compra e venda e obter a indenização, o que fora julgado procedente, condenando a empresa à multa contratual, reembolso dos valores pagos, além de indenização de danos morais. Evidencia-se que, apesar de ter sido vitoriosa na ação, passou por percalços pelo fato de não ter realizado o registro de seu contrato particular de compra e venda.

Em outro causídico bastante comum foi o delineado nos autos dos Embargos de Terceiro n. 5034867-87.2021.8.13.0024⁸⁴, em que a ausência do registro refletiu de forma negativa na posse da autora. A autora afirma que o imóvel, objeto da construção, lhe foi doado por seu marido e sócio da empresa e que, apesar de ter realizado o pagamento do imposto de doação, se surpreendeu com a penhora do imóvel proveniente da nota promissória emitida pela empresa que figura como proprietária no registro de imóveis. Inclusive, afirmou que a aquisição foi realizada de boa-fé, bem como sustentou nos próprios embargos que se tratava de bem de família, pois era o imóvel em que convivia com os seus filhos e, portanto, acreditava que não estaria sujeito a medidas expropriatórias.

No entanto, apesar de a autora ter interposto recurso da sentença, o relator da Apelação n. 1.0000.24.173831-9/001⁸⁵ manteve a improcedência, conforme abaixo:

“O registro de imóveis, portanto, se ergue como um pilar fundamental, assegurando a efetiva transferência de propriedade e garantindo a segurança das transações imobiliárias.

⁸³ BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.119632-8/001*. Relator. Sérgio André da Fonseca Xavier. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 09 jun. 2024.

⁸⁴ BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Embargos de terceiro n. 5034867-87.2021.8.13.0024*. Juiz. Wenderson de Souza Lima. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 09 jun. 2024.

⁸⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.173831-9/001*. Relator. Luiz Gonzaga Silveira Soares. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 09 jun. 2024.

Mais do que uma mera formalidade, o registro opera como um escudo contra fraudes e garante a lisura do mercado imobiliário. O registro é o mecanismo pelo qual se confere publicidade, segurança e eficácia aos atos de transferência e constituição de direitos reais sobre bens imóveis. Essa publicidade registral é crucial para a segurança jurídica das transações imobiliárias, pois impede que um mesmo imóvel seja vendido a diferentes compradores, resguardando os direitos de quem o adquiriu de boa fé. O sistema registral segue o princípio da fé pública, o que significa que os registros têm presunção de veracidade e legitimidade, conforme o disposto no artigo 252 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). Assim, mesmo após a celebração do contrato de compra e venda ou outro negócio jurídico que vise à transferência da propriedade, esta não se concretiza enquanto não houver o devido registro.”

Não obstante todos os argumentos despendidos pela autora, inclusive quanto ao seu direito de posse, o magistrado e os desembargadores do Tribunal de Justiça de Minas Gerais se posicionaram contrários à embargante. Isso porque, embora tenha sido celebrado um contrato de doação, o entendimento firmado foi de que a transferência da propriedade somente se concretiza com o devido registro no cartório de registro de imóveis. Dessa forma, a doação possui efeito apenas *inter partes*, vinculando exclusivamente os signatários do negócio jurídico, sem repercussão sobre terceiros, de modo que os direitos e deveres estabelecidos no pacto não podem ser opostos a terceiros, como no caso de penhora judicial sobre o imóvel.

Noutro julgado, apesar de não possuir o registro do contrato de compra e venda, os embargos de terceiro formulados pela parte foram julgados procedentes em sede recursal e a posse fora concedida. No caso concreto, a autora fundamentou em suas razões que a penhora sobre a integralidade do bem era indevida e afirmou que sempre exerceu a posse direta e o pagamento dos impostos, bem como adquiriu a fração de 35% do imóvel existente em condomínio indivisível, e não seria justa a manutenção da penhora do imóvel na sua integralidade, com o intuito de tentar localizar o adimplemento de dívida contraída por um coproprietário.

Nesse sentido, embora a propriedade só seja adquirida com o registro do título no cartório de imóveis, o desembargador Rui de Almeida Magalhães julgou procedente a Apelação n. 1.0000.24.144796-0/001⁸⁶, reconhecendo que o contrato de alienação do bem gera um direito obrigacional, que impõe o dever de transferir a propriedade. Assim, com a demonstração da anterioridade do negócio e da posse, foi possível proteger os direitos daquele que adquiriu o imóvel de boa-fé.

E asseverou que, apesar da ausência da propriedade, fundamentou na posse da autora e

⁸⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.144796-0/001*. Relator. Rui de Almeida Magalhães. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 05 ago. 2024.

invocou a Súmula 84 do STJ, que assim estabelece: “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 do registro.”⁸⁷

Mas deve ser observado que a penhora foi estagnada e teve como fundamento a posse e não a propriedade, tendo em vista que no caso em apreço ficou evidenciado que esta somente pode ser adquirida com o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis, demonstrando-se, portanto, a real necessidade do registro público.

2.3 CASOS CONCRETOS JULGADOS PELO TJ/SP

Seguindo a linha de decisões vistas nos tribunais do Rio de Janeiro e Minas Gerais, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo também tem enfrentado casos que evidenciam as complexidades e os impactos da ausência de registro nos contratos de compra e venda de imóveis. As decisões proferidas por este tribunal demonstram a preocupação constante com a segurança jurídica nas transações imobiliárias e destacam os riscos assumidos por aqueles que não regularizam formalmente a transferência de propriedade. Nos casos analisados, o tribunal tem reiterado que o registro no cartório de imóveis é essencial não apenas para consolidar a propriedade, mas também para garantir proteção jurídica contra terceiros.

Um caso peculiar julgado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, sob o Agravo de Instrumento n. 2188158-68.2024.8.26.0000⁸⁸ e relatoria do desembargador Roberto Maia, ilustra de forma contundente as consequências da ausência de registro na transferência de imóveis. Em uma decisão de grande impacto, o tribunal reafirmou que a responsabilidade ambiental é um encargo indissociável da propriedade, recusando tentativas de desvinculação por parte das herdeiras de um terreno. A ação civil pública surpreendeu os agravantes com uma série de obrigações ambientais urgentes: cessar a poluição no córrego, restaurar a área afetada e realizar melhorias estruturais no loteamento. As herdeiras argumentaram que o terreno havia sido vendido por seu pai em 1993, acreditando que o distanciamento no tempo as eximiria de qualquer

⁸⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 84*: 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 do registro. (Corte Especial, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283) Disponível em: <https://www.stj.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 24 fev. 2025.

⁸⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 2188158-68.2024.8.26.0000*. Relator. Roberto Maia. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

responsabilidade. Mas o tribunal foi taxativo: sem o registro da alienação, o vínculo legal com o imóvel permanece.

Invocando a Súmula n. 623⁸⁹ e o Tema Repetitivo n. 1.204 do STJ⁹⁰, o tribunal sublinhou que as obrigações ambientais têm natureza *propter rem* – elas acompanham o imóvel, exigindo que, enquanto houver vínculo no registro, proprietários atuais e anteriores respondem pelos danos causados. Frente a um cenário em que o meio ambiente exige ação imediata, o tribunal desconsiderou as tentativas de distanciamento, reforçando que apenas o registro tem o poder de libertar a responsabilidade sobre a propriedade. Assim, as herdeiras seguem formalmente responsáveis, com o peso das obrigações ambientais sobre seus ombros até que a matrícula enfim reflita a realidade.

No julgamento da Apelação n. 1034705-78.2022.8.26.0602⁹¹, sob a relatoria de Erbeta Filho, o Tribunal de Justiça de São Paulo enfrentou a questão da incidência do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) em um caso em que a propriedade não havia sido formalmente transferida no cartório de registro de imóveis. Nesse caso, o município de Sorocaba, como apelante, buscava cobrar o ITBI em razão de uma cessão de direitos possessórios sobre o imóvel. No entanto, a corte reafirmou que o fato gerador desse imposto só ocorre com a efetiva transferência de propriedade, que, segundo o Código Civil, é formalizada exclusivamente pelo registro do título no cartório de imóveis.

A sentença, relatada pela juíza Karina Jemengovac Perez e mantida em segunda instância, julgou procedente o embargo à execução fiscal, reconhecendo a nulidade da cobrança de ITBI, pois a cessão de direitos possessórios não se constitui como fato gerador do tributo. O Tribunal, ao citar precedentes do STJ, como o Recurso Especial n. 1.504.055/PB, reafirmou que o fato gerador do ITBI é exclusivamente o registro de transmissão da propriedade imobiliária, e não o contrato de cessão de posse ou qualquer outro instrumento particular que não esteja devidamente registrado.

⁸⁹BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 623*: As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor. (SÚMULA 623, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 12/12/2018, DJe 17/12/2018) Disponível em: <https://www.stj.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 24 fev. 2025.

⁹⁰BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Tema Repetitivo 1204*: As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente. Afetação na sessão eletrônica iniciada em 21/6/2023 e finalizada em 27/6/2023 (Primeira Seção).

⁹¹BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 1034705-78.2022.8.26.0602*. Relator. Erbeta Filho. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

Essa interpretação sublinha que a ausência do registro constitui uma forma de evasão fiscal, pois impede que o município arrecade o imposto devido com a transmissão formal do bem, resultando em uma significativa redução da receita municipal. Assim, constata-se que o registro é indispensável para a concretização das obrigações tributárias e a proteção da arrecadação pública, ressaltando o papel do registro público como essencial não apenas para a segurança jurídica das transações, mas também para a integridade da receita fiscal do município, como abordado no capítulo seguinte.

Na Apelação n. 2227819-54.2024.8.26.0000⁹², sob a relatoria de Botto Muscari, o Tribunal de Justiça de São Paulo analisou um importante caso sobre a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo, envolvendo a alegação de ilegitimidade passiva por parte do antigo proprietário. O agravante argumentou que, embora o imóvel fosse gerador dos tributos, ele havia transferido a propriedade para seus filhos em um acordo de partilha de bens decorrente de dissolução de união estável. O acordo foi homologado em 2019, mas o registro da transferência de propriedade só ocorreu em junho de 2024, após o ajuizamento da execução fiscal.

O Tribunal, contudo, reforçou que, conforme o Código Tributário Nacional (CTN), o contribuinte responsável pelo IPTU é o proprietário registrado no momento dos fatos geradores. No caso, o alienante ainda constava como proprietário na matrícula do imóvel durante o período em que ocorreram os lançamentos dos tributos, entre 2020 e 2023, o que tornava legítima sua inclusão como sujeito passivo da execução fiscal. A decisão se apoiou nos artigos 34 e 130 do CTN⁹³, esclarecendo que, embora a responsabilidade pelo pagamento do IPTU seja uma *obrigação propter rem*, ela é cumulativa e solidária entre o alienante e o adquirente, conforme o entendimento pacificado através do Tema 122 do STJ⁹⁴, o qual estabelece que o promitente comprador, uma vez imitado na posse do imóvel, também responde pelo pagamento do IPTU, cabendo ao fisco municipal eleger como sujeito passivo qualquer dos proprietários, promitentes compradores ou possuidores a qualquer título.

O Tribunal reiterou que a responsabilidade tributária do antigo proprietário permanece até que o registro da transferência seja formalizado. Esse entendimento visa a garantir a segurança da

⁹² BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 2227819-54.2024.8.26.0000*. Relator. Botto Muscari. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

⁹³ BRASIL., *op. cit.*, nota 78.

⁹⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Tema Repetitivo 122*: 1-Tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU; 2-cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU. julgado em 27/05/2009, DJe 18/06/2009. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 28 fev. 2025.

arrecadação tributária, permitindo ao fisco cobrar do proprietário tabular e protege a administração pública de possíveis dificuldades na cobrança de créditos tributários. A ausência do registro da transferência de propriedade no momento oportuno não apenas impediu a liberação do antigo proprietário da responsabilidade tributária, mas também ressalta a necessidade de efetivação do registro para evitar complicações fiscais.

Dessa forma, o tribunal negou provimento ao agravo, mantendo o agravante no polo passivo da execução fiscal, já que ele ainda figurava como proprietário registrado no período dos fatos geradores do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo. Esse caso ilustra que, mesmo em situações em que o proprietário realiza a cessão de direitos ou acordo de transferência, é indispensável formalizar o registro para evitar responsabilidades fiscais. Assim, até que o título seja devidamente registrado, o antigo proprietário permanece vinculado à obrigação tributária, respondendo por débitos que possam surgir no período em que ainda consta como titular do imóvel na matrícula.

Nos autos da Apelação n. 1003173-41.2023.8.26.0541⁹⁵, de relatoria de Tânia Ahualli, os autores interpuseram uma ação declaratória contra um município, buscando adquirir a propriedade definitiva de um imóvel. Alegaram que, em 1982, o imóvel foi adquirido do município por terceiros que, em 1990, o transferiram informalmente para eles. No entanto, o contrato nunca foi registrado, e uma ação anterior, movida pelas mesmas pessoas, já havia sido julgado improcedente o pedido de escrituração definitiva do imóvel.

Na sentença inicial, a ação foi julgada prescrita. Contudo, ao avaliar o recurso, o Tribunal afastou a prescrição com base no entendimento recente do STJ, que considera ações de adjudicação compulsória como imprescritíveis, permitindo a análise do mérito conforme o art. 1.013, § 4º, do CPC.

Na análise de mérito, o Tribunal destacou que, conforme decisão anterior na Ação n. 0008274-67.2009.8.26.0541⁹⁶, a alienação do imóvel entre o município e os autores foi considerada nula e que eles nunca foram proprietários do bem. Isso significa que os autores adquiriram o imóvel de pessoas que não tinham título de propriedade sobre ele, configurando uma venda *a non domino*, ou seja, de quem não tinha direito sobre o imóvel.

O Tribunal concluiu que, sem a titularidade dos alienantes, o município não tem obrigação

⁹⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 1003173-41.2023.8.26.0541*. Relatora. Tânia Ahualli. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

⁹⁶BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Ação n. 0008274-67.2009.8.26.0541*. Juiz. José Gilberto Alves Braga Júnior. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 28 fev. 2025.

de formalizar a venda ou indenizar os autores. Caso os autores se sintam prejudicados, a única via seria requerer indenização dos alienantes, pois o município nunca celebrou contrato diretamente com eles. Além disso, o Tribunal ressaltou que o imóvel sempre foi registrado como propriedade municipal, e o simples cadastro administrativo não gera ou altera direitos de propriedade, servindo apenas para fins fiscais e informativos.

Diante disso, a ação foi julgada improcedente, confirmando que o município continua sendo o legítimo proprietário e que os autores não possuem qualquer direito a reivindicar escritura definitiva do imóvel.

No caso concreto, a questão central gira em torno da problemática da venda *a non domino* e da ausência de registro, que inviabilizou o direito de propriedade reivindicado pelos demandantes.

A venda *a non domino*, ou seja, a alienação por quem não detém a titularidade do bem, ocorreu quando os alienantes transferiram o imóvel aos autores sem serem, de fato, os legítimos proprietários. Esse princípio, chamado de “disponibilidade”, estabelece que ninguém pode transferir mais direitos do que possui. Sem o devido registro do título de aquisição no cartório imobiliário, a alienação não surte efeitos legais perante terceiros, tornando-se ineficaz.

No caso, embora os alienantes tenham realizado a venda para os autores em 1990, eles nunca detiveram o título de propriedade reconhecido, pois a tentativa deles de obter a escritura definitiva também havia sido julgada improcedente em ação anterior, confirmando a nulidade da alienação original. Assim, o município permaneceu como proprietário tabular, pois o registro da propriedade no cartório imobiliário jamais foi alterado.

A falta de registro da transação impediu que os autores adquirissem qualquer direito real sobre o imóvel, deixando-os em uma posição de cessionários de direitos pessoais, sem efeitos jurídicos suficientes para reivindicar a propriedade ou obrigar o município a transferir o título. Nesse contexto, os autores assumiram o risco de adquirir o bem sem a comprovação de titularidade dos alienantes, situação que os deixou desprotegidos quanto aos direitos de propriedade, que permanecem com o proprietário tabular – o município.

Nos autos da Apelação n. 1028535-34.2022.8.26.0071⁹⁷, de relatoria de Ana Catarina Strauch, ficou demonstrado que o embargante, ao opor embargos de terceiro, visava a cancelar a ordem de reintegração de posse sobre o imóvel que afirmava ter adquirido de boa-fé. No entanto,

⁹⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 1028535-34.2022.8.26.0071*. Relatora. Ana Catarina Strauch. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

o Tribunal de Justiça manteve a sentença de improcedência, destacando que o embargante não comprovou adequadamente a aquisição legítima do imóvel, conforme determina o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil⁹⁸.

A questão central envolve a falta de registro do contrato de compra e venda no cartório de registro de imóveis, uma medida essencial para a transmissão da propriedade. Apesar de o alienante ter recebido autorização da vendedora para transferir o bem a terceiros, essa transferência não foi registrada, impossibilitando a formação de um direito real oponível a terceiros. Como apontado na sentença, sem esse registro, o embargante não obteve o direito de propriedade, limitando-se a direitos meramente obrigacionais entre as partes contratantes.

Além disso, o embargante admitiu que não conferiu a matrícula do imóvel antes de firmar o contrato, nem verificou se o alienante havia cumprido suas obrigações com a vendedora original. Essas omissões foram interpretadas como falta de diligência básica em transações imobiliárias, o que impediu que ele fosse considerado um possuidor de boa-fé.

Diante da ausência de elementos comprobatórios da posse legítima, o Tribunal negou provimento ao recurso, destacando a importância do registro para a transferência efetiva da propriedade e a manutenção dos direitos de terceiros sobre o imóvel.

Nesse caso, além da questão do registro, o Tribunal enfrentou a subjetividade da alegação de boa-fé por parte do embargante. A boa-fé objetiva se caracteriza pelo comportamento diligente e cauteloso do adquirente na realização de uma compra, especialmente em transações de imóveis, onde se espera a conferência da documentação, a análise da matrícula do imóvel e a verificação da regularidade dos pagamentos anteriores.

O opositor afirmou que agiu de boa-fé ao adquirir o imóvel do vendedor, acreditando que o negócio era legítimo. Contudo, durante o processo, admitiu que não tomou precauções essenciais, como verificar a matrícula do imóvel para garantir que o alienante tivesse efetivamente o direito de vender. O adquirente também não solicitou comprovantes da adimplência do alienante com a vendedora original, o que indica um comportamento imprudente. O Tribunal, portanto, não reconheceu a sua condição de possuidor de boa-fé, pois a boa-fé subjetiva não é suficiente quando há omissão de atitudes básicas de precaução.

Assim, o Tribunal reiterou que, para que a boa-fé seja reconhecida, não basta a crença pessoal do adquirente; é essencial que ele demonstre ter agido com o cuidado esperado em uma

⁹⁸ BRASIL, *op. cit.*, nota 51.

transação dessa natureza. A falta de diligência na verificação da regularidade documental e da titularidade do vendedor comprometeu a posição do requerente como possuidor de boa-fé, reforçando a decisão de improcedência dos embargos.

Concluindo a análise das jurisprudências que destacam a importância do registro no contrato de compra e venda de imóveis, constata-se que a ausência desse procedimento essencial pode gerar problemas legais complexos, expondo as partes a riscos de perda de direitos e a responsabilidades inesperadas. A segurança jurídica e a proteção contra conflitos são efetivamente consolidadas apenas com o registro, que cumpre sua função de publicidade e de oponibilidade contra terceiros. No próximo capítulo, será aprofundada a análise dos efeitos da ausência registral nos diversos ramos do direito e em aspectos práticos, revelando consequências que ultrapassam as disputas pela propriedade e alcançam questões de responsabilidade tributária, condominial, sucessória.

3. AUSÊNCIA DO REGISTRO: EFEITOS NOS DIVERSOS RAMOS DO DIREITO E DE ORDEM PRÁTICA

De início, é necessário salientar que a função do registro imobiliário é estabelecida pelo legislador com base em duas finalidades distintas, mas interrelacionadas. Primeiramente, uma finalidade objetiva, ligada diretamente ao ato registral, que visa a conferir publicidade, autenticidade, eficácia e acesso ao registro oficial. Essa função objetiva se complementa com uma função subjetiva, que traz maior segurança jurídica aos direitos e atos registrados.

Entretanto, essas duas dimensões da funcionalidade do registro requerem uma ampliação conceitual. Tradicionalmente, o registro se distingue da visão jurídica da propriedade. Para os juristas, a propriedade é vista como poder sobre o bem, como especificado no capítulo 1. Já o registrador adota uma visão econômica, onde a propriedade representa riqueza e rendimento.

Paolo Grossi⁹⁹ identificou que:

como conjunto de operações direcionadas à averiguação da consistência e renda dos bens, sem falar do efetivo percebimento desta, para fins de imposição de tributos por parte dos poderes públicos, o cadastro imobiliário é formalmente um procedimento jurídico, mas com finalidade e conteúdo exclusivamente econômicos. É óbvio que nesse âmbito se fale de propriedade e de proprietários, uma e outra pensados e colocados, porém na esfera das relações econômicas não como nomenclatura precisa e rigorosa consequente a qualidades juridicamente relevantes mas como marca de uma substância econômica a ser atingida tributariamente.

A repersonalização do direito civil, orientada pelos objetivos constitucionais de erradicação da pobreza e de construção de uma sociedade justa e solidária, não diminuiu o papel do registro imobiliário. Pelo contrário, uma interpretação ampliada permite ver uma cooperação de finalidades entre o campo jurídico e o cadastro. A publicidade registral, assim, se afirma como uma das ferramentas mais eficazes para assegurar segurança jurídica e confiança em um direito de propriedade que, ao mesmo tempo, atende às expectativas dos proprietários quanto à apropriação e manutenção de seus bens, além de garantir proteção à sociedade em geral.

O registro imobiliário serve como guardião jurídico da propriedade privada e das liberdades civis, realizando uma função instrumental que apoia o princípio da segurança jurídica. Um direito de propriedade bem definido e seguro tem o potencial de atrair investimentos e promover o bem-

⁹⁹ GROSSI, Paolo. *História da propriedade e outros ensaios*. Tradução de Luis Ernane Fritoli. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 27.

estar social. Quanto mais eficaz o sistema registral, maior será a circulação de riquezas e o desenvolvimento econômico do Estado.

No Estado Democrático de Direito, os conceitos de registro, propriedade e liberdade estão estreitamente interligados. O registro protege a propriedade, proporciona estabilidade ao trânsito negocial e fortalece a propriedade privada. Com o aumento da segurança jurídica, o acesso ao direito de propriedade também se expande, aliando a liberdade econômica à promoção da igualdade substancial e contribuindo para evitar a concentração excessiva de bens imóveis nas mãos de poucos. Um sistema registral que assegure estabilidade jurídica às relações reais proporciona uma circulação fluida das titularidades.

A posse, por si só, não garante segurança jurídica nem incentiva a circulação de bens, tornando a função do registro imobiliário essencial para definir e demarcar, em cada caso, o que pertence a cada pessoa.

O registrador, atuando como mandatário do Estado em um serviço público, desempenha o papel de protagonista nesse processo. Com autonomia, ele assume a função de qualificar os títulos submetidos à sua análise, conferindo força probante, legalidade e especialidade a cada título examinado. Ao sustentar um sistema organizado de publicidade e cognoscibilidade sobre as relações reais que deve fiscalizar, o registrador impede fraudes imobiliárias e violações possessórias, permitindo o exercício pleno da propriedade privada, garantindo a circulação de direitos registráveis e promovendo a confiança de terceiros. Sob o aspecto econômico, a função registral ainda contribui para reduzir custos informacionais.

Como alerta Leonardo Brandelli¹⁰⁰, a falta de informação segura sobre transações imobiliárias gera insegurança e incertezas, comprometendo a alocação de capital. Em um sistema jurídico sem um órgão centralizador de informações sobre a propriedade, os agentes econômicos precisam buscar esses dados por outros meios, a um custo muito mais alto e com uma confiabilidade reduzida, o que poderia inviabilizar transações e afetar a estabilidade do mercado.

Infelizmente, milhões de pessoas vivem fora do sistema de registro imobiliário. Suas posses são frágeis, informais e incapazes de promover bem-estar individual e coletivo, uma vez que não permitem o acesso a crédito. Essa massa de pessoas marginalizadas, detentoras de "bens", é impedida de obter financiamentos a juros baixos, pois seus bens não podem ser usados como

¹⁰⁰ BRANDELLI, Leonardo. *Publicidade registral imobiliária*. Direito Civil e registro de imóveis. São Paulo: Método: 2007. p.205.

garantia hipotecária. Dessa forma, são excluídas do acesso a atividades econômicas e da obtenção de recursos para adquirir o mínimo necessário para uma vida digna. A propriedade informal resulta em capital estagnado, que não pode ser convertido em dinheiro, uma realidade difundida em todo o país.

A função social do registro está alinhada à democratização do acesso à propriedade regular e formal e, conseqüentemente, à distribuição de riquezas. Instituir uma sociedade de proprietários é uma das formas mais nobres de promover a dignidade da pessoa humana, uma vez que o indivíduo ganha autonomia como cidadão, e não como dependente de um Estado assistencialista. Assim, a propriedade passa a cumprir sua função social.

Desse modo, constata-se que a ausência do registro nos contratos de compra e venda pode acarretar prejuízos e litígios para a sociedade nas diversas ramificações do direito, pois, conforme a legislação vigente, a propriedade do imóvel somente é adquirida através do registro da escritura no cartório de registro de imóveis. Assim, é necessário demonstrar ao longo deste capítulo os reflexos e as interferências nos variados ramos do direito.

3.1. VENDA SIMULTÂNEA DE IMÓVEL

O contrato de compra e venda caracteriza-se como uma relação bilateral, onerosa e que pode ser comutativa ou aleatória. Nessa relação jurídica, o vendedor compromete-se a transferir ao comprador um bem ou direito de valor econômico, enquanto o comprador, por sua vez, assume a obrigação de efetuar o pagamento de um valor previamente estabelecido em dinheiro.

Apesar da previsão legal expressa, o momento exato da aquisição da propriedade na compra e venda ainda gera incertezas e pode resultar em diversos problemas no contexto jurídico e social brasileiro.

A transferência da propriedade ocorre de maneira distinta conforme a natureza do bem. Para bens móveis, efetiva-se com a tradição, conforme disposto no artigo 1.226¹⁰¹ do Código Civil. Já no caso de bens imóveis, a transmissão da propriedade somente se concretiza com o devido registro no cartório competente, nos termos do artigo 1.227¹⁰² do mesmo diploma legal.

Importante salientar que tanto nos registros referentes a outros direitos reais como nos

¹⁰¹ BRASIL, *op. cit.*, nota 9.

¹⁰² *Ibid.*

compromissos de compra e venda devidamente registrados, há características similares, mesmo não considerando o inc. VII do art. 1.225 do Código Civil¹⁰³.

No entanto, esses efeitos restringem-se ao contrato firmado, criando apenas uma relação de natureza obrigacional entre as partes envolvidas. O registro, por outro lado, não sofre qualquer influência apenas pela formalização do acordo entre o transmitente e o adquirente do imóvel. Para que o direito real de propriedade seja efetivamente constituído em favor do adquirente, é indispensável que a parte interessada providencie o registro do título translativo devidamente formalizado.

Conforme § 1º do art. 1.245 do Código Civil¹⁰⁴, enquanto não se registrar o título, o alienante continua como dono do imóvel, gerando, portanto, uma insegurança jurídica, pois o vendedor poderá de má-fé vender o mesmo imóvel para outras pessoas.

No que se refere à promessa de compra e venda, tanto a constituição quanto a transferência de direitos reais dependem do respectivo registro no cartório imobiliário. Desde que observadas as exigências legais, a promessa configura título hábil ao registro, e, a partir deste, nasce um direito real que confere oponibilidade contra terceiros. Com a averbação no registro de imóveis, o promitente comprador passa a deter direito de preferência na aquisição da propriedade, e eventuais atos de disposição ou gravame realizados posteriormente tornam-se ineficazes perante ele.

A eficácia *erga omnes* decorrente do registro gera para o promitente vendedor a obrigação de abster-se de alienar o bem prometido, o que, em essência, significa que a destinação do imóvel passa a estar subordinada à vontade do comprador promissário. Nesse contexto, Washington de Barros Monteiro observa que a promessa registrada adquire atributos similares aos dos direitos reais: “O proprietário não pode vender nem onerar o imóvel, ele perde a faculdade de dispor do aludido bem, enquanto vigorar o contrato”.¹⁰⁵

Os efeitos da promessa são semelhantes aos derivados dos direitos reais, enumerados no art. 1.225 do Código Civil. Isso é importante, pois ao compromissário é assegurado o mesmo rol de direitos consagrados para o proprietário.

O direito à aquisição do imóvel é garantido pelo art. 1247 do CC¹⁰⁶, o que é uma decorrência do direito real: “Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento,

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ MONTEIRO, Washington V. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 2016, p.225

¹⁰⁶ BRASIL, *op. cit.*, nota 9.

celebrado por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”.

Não cabe equiparar a promessa registrada à escritura de compra e venda. A lei diz que a propriedade imóvel se adquire pelo registro do título de transferência no cartório de registro de imóveis, e o compromissário deverá propor a ação de adjudicação compulsória, conforme arts. 16 e 22 do Decreto-lei n. 58/1937¹⁰⁷. Consolida-se a propriedade imóvel através do registro da sentença, que é o título a determinar a transferência. No fundo, é o domínio que leva a identificar os direitos reais. Ele é a soma de todos os direitos possíveis que pertencem ao proprietário sobre a sua coisa, os quais são os da posse, do uso, gozo e livre disposição.

Ao passo que a promessa envolverá uma obrigação, “pressupõe a pessoa que faz, denuncia um vínculo obrigacional de natureza pessoal, uma prestação de fato”.¹⁰⁸

Ainda que evidente a distinção, o compromisso registrado e a escritura de compra e venda se igualam cada vez mais. Aquele transmite, como a escritura registrada, os poderes de usar, fruir e dispor de imóvel, transmissão essa que, uma vez pago o preço, é definitiva e irreversível.

Deduz-se a equivalência, na prática, entre o compromisso registrado e a compra e venda. O titular daquele usufrui dos direitos reais com as regalias decorrentes.

Embora sendo dois os regimes jurídicos, promessa registrada e compra e venda se equivalem, devendo o titular daquela receber tratamento semelhante, dispensado e conferido ao proprietário. As situações jurídicas e econômicas de ambos, se não iguais enquanto há preço a pagar, uma vez pago o mesmo, tornam-se idênticas, pois ao loteador não se permite reaver o imóvel. Consolida-se a propriedade plenamente, visto que se negando aquele a transmitir por escritura o imóvel sua manifestação é suprida por decisão judicial.

Diante da ausência do registro do contrato de compra e venda e da promessa de compra e venda ou da escritura de compra e venda, é possível ocorrer a dupla alienação do imóvel, como ocorreu no caso concreto abaixo:

De outro lado, a Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis dá conta do registro da promessa de compra e venda celebrada com o primeiro demandante, prenotada em 25/09/2014 (pasta 401, fls. 407), em harmonia com os dispositivos mencionados. *In casu*, diante da dupla alienação do imóvel, deve-se conferir o direito de adjudicação do imóvel ao alienante que primeiro efetuou o registro, que no caso foi feito pelo autor, restando ao

¹⁰⁷ BRASIL. *Decreto-Lei n. 59/37, de 10 de dezembro de 1937*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/ccivil_03//decreto-lei/Del58.htm. Acesso em: 28 fev. 2025.)

¹⁰⁸ MONTEIRO, *op. cit.*, p.150.

segundo perdas e danos. Verifica-se que o negócio jurídico celebrado entre os demandados violou os princípios da probidade e boa-fé objetiva relativa aos contratos (artigo 422 CC), diante da dupla alienação do mesmo imóvel a pessoas distintas, pelo que pertinente sua anulação.¹⁰⁹

A hipótese da dupla alienação de imóveis ilustra uma das consequências mais prejudiciais da ausência de registro nos contratos imobiliários: a vulnerabilidade jurídica e a ameaça à propriedade. No caso julgado pela 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, com relatoria do desembargador Carlos Eduardo da Fonseca Passos, ficou evidente como a falta de formalização no registro pode expor o comprador a uma disputa angustiante e, muitas vezes, injusta.¹¹⁰

Neste julgamento, os autores adquiriram o imóvel por promessa de compra e venda ainda em 1989, contudo, o registro da transação não foi efetuado de imediato. Em 2014, décadas depois, o mesmo imóvel foi vendido novamente a uma terceira parte, configurando uma dupla alienação e trazendo incerteza sobre o verdadeiro detentor do direito de propriedade. A decisão do Tribunal reafirma o princípio da prioridade do registro, estabelecendo que, em caso de duplicidade de vendas, prevalece o direito daquele que primeiro efetivou o registro. Neste caso, foi determinado que os autores têm direito à adjudicação do imóvel, e a segunda venda foi considerada nula.

A dupla alienação, além de contrariar os princípios de boa-fé e lealdade previstos no art. 422 do Código Civil¹¹¹, gera uma séria responsabilidade civil para o vendedor. Esse tipo de prática, ao ser repetida sem a garantia de registro, fere a confiança legítima do comprador e o expõe ao risco de perder um bem que, para todos os efeitos, deveria estar seguro em seu domínio. A responsabilidade do vendedor não é apenas em garantir a entrega do imóvel, mas em fazê-lo de maneira que proteja o comprador contra qualquer disputa futura. O desrespeito a essa obrigação é uma quebra grave do contrato e autoriza o comprador prejudicado a buscar reparação por perdas e danos.

A responsabilidade civil, amparada pelos artigos 186 e 389 do Código Civil¹¹², impõe ao vendedor o dever de reparar todos os danos causados pela falta de cumprimento da obrigação de entrega do bem de forma única e livre de questionamentos. A decisão do Tribunal reitera que o

¹⁰⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n.0028910-02.2014.8.19.0209*. Relator. Des. Carlos Eduardo da Fonseca Passos Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 05 set. 2023.

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ BRASIL, *op. cit.*, nota 9

¹¹² *Ibid.*

primeiro comprador a registrar o contrato é o verdadeiro titular do direito real, enquanto o segundo comprador, ainda que de boa-fé, pode pleitear indenização. Nesse sentido, o julgamento é um exemplo claro de que o ordenamento jurídico valoriza a boa-fé e a proteção da segurança jurídica, exigindo dos contratantes a observância de deveres de probidade e lealdade.

O julgado também reforça a aplicabilidade do art. 1.418 do Código Civil¹¹³, como solução judicial em casos de recusa do vendedor em transferir o imóvel ao primeiro comprador. A decisão de adjudicação representa, para o comprador, a garantia de que seus direitos serão preservados e de que ele poderá, enfim, consolidar seu direito de propriedade sem depender da vontade de quem incorreu no ilícito.

Essa decisão representa, enfim, uma forte reafirmação dos princípios de justiça e segurança jurídica. Ela traz à tona o papel fundamental do registro no direito de propriedade, lembrando que a formalização do contrato vai além de uma simples burocracia: trata-se de um ato de proteção contra fraudes e conflitos, essencial para resguardar o direito daquele que, de boa-fé, confiou na promessa de um bem que lhe deveria pertencer plenamente.

Nesse aspecto, verifica-se a ausência da segurança jurídica daqueles que não regularizam o seu imóvel, pois ficam à mercê de pessoas que podem estar mal intencionadas, como no caso concreto acima citado, no qual somente obteve a indenização de perdas e danos, permanecendo sem a sua propriedade.

Para complementar essa análise, vale mencionar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no acórdão AgRg no AREsp 75.615 - TO (2011/0266446-9)¹¹⁴, relatado pelo ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Nesse julgamento, o STJ reafirmou que a venda duplicada de um mesmo imóvel gera nulidade absoluta dos negócios subsequentes, uma vez que a duplicidade de vendas coloca em risco a segurança jurídica e compromete o direito de propriedade. O Tribunal enfatizou que, conforme o art. 168 do Código Civil, a nulidade absoluta é uma questão de ordem pública e, portanto, deve ser declarada *ex officio* pelo juiz, não estando sujeita a prazo prescricional ou decadencial.

Nesse contexto, a Corte também abordou a presunção de boa-fé dos adquirentes posteriores, esclarecendo que tal presunção é apenas relativa e admite prova em contrário. O acórdão destacou

¹¹³ *Ibid.*

¹¹⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo e Recurso Especial n. 75.615 - TO (2011/0266446-9)*. Relator. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino Disponível em: <https://www3.stj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 30 out. 2024.

que, apesar de o primeiro contrato de compra e venda não ter sido registrado, havia indícios de que os adquirentes subsequentes tinham ciência do litígio em torno da propriedade. Essa conclusão afasta a presunção de boa-fé, especialmente em situações em que a publicidade e a notoriedade do conflito imobiliário indicam que a venda foi feita em condições duvidosas. Embora a análise do caso tenha encontrado óbice na Súmula 7/STJ¹¹⁵ – que limita o reexame de provas em recurso especial –, o STJ não fundamentou seu julgamento na súmula, decidindo com base na má-fé demonstrada no caso específico.

Esse julgamento reforça, portanto, a importância de o registro ser rigorosamente observado como requisito essencial na aquisição de imóveis. Mais do que um simples procedimento burocrático, o registro confere segurança e transparência às transações imobiliárias, garantindo ao adquirente uma proteção sólida contra eventuais fraudes ou duplicidades.

3.2 IMPACTO CONDOMINIAL: QUEM DEVE PAGAR AS COTAS?

O condomínio, derivado do latim, *condominium*, consiste no domínio comum de um bem, por mais de uma pessoa simultaneamente, ou seja, a coisa não é dividida fisicamente, porém, de forma jurídica, é dividida entre as partes de maneira proporcional ou em virtude da vontade destas.¹¹⁶

Originou-se da necessidade de verticalização dos imóveis, culminando na figura do condomínio edilício, com diversos andares.

Todos os condôminos são proprietários e exercem de forma simultânea o direito real, exercendo sobre a coisa todos os direitos compatíveis com a indivisão, como a reivindicação contra terceiro, a defesa de sua posse e alienação da respectiva parte ideal, conforme disciplina o art. 1.314¹¹⁷ do Código Civil.

No entanto, perante terceiros, cada condômino pode atuar como único proprietário do bem e se utilizar das providências necessárias para a defesa do interesse do todo.

Para a manutenção do condomínio é necessário que se estabeleça um valor a ser cobrado de cada unidade habitacional e que se denomina a cota condominial, a qual é capaz de manter os

¹¹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n. 7*. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/súmulas/_n_7.pdf> . Acesso em: 28 fev. 2025.

¹¹⁶ TAPAI, *op. cit.*, p.50.

¹¹⁷ BRASIL, *op. cit.*, nota 9.

gastos estruturais do espaço e do pagamento dos prestadores de serviço, sendo um dever do condômino, como dispõe o artigo 1.336¹¹⁸ do Código Civil.

Em virtude desse dever, surge a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais a partir do avanço da construção de condomínio edilícios, regidos pelo Código Civil e pela Lei n. 4.591/64.¹¹⁹

Desse modo, as despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que possui a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade como a posse, gozo ou a fruição, desde que tenha estabelecido a relação jurídica direta com o condomínio.

Diante de uma promessa de compra e venda sem registro, pergunta-se quem deve ser responsabilizado pelo pagamento das cotas condominiais, já que o contrato sem registro não confere o direito real sobre a coisa e no caso, em tela, a unidade pertencente ao condomínio.

Quando não há o registro do contrato de compra e venda, é possível que a pessoa que consta no registro, mesmo que proveniente de um bem sobre o qual não exerce mais a posse, seja demandado em juízo pelo condomínio em razão de despesas condominiais.

Em inúmeros processos, o promitente comprador, quando se deparava com uma execução, contestava a sua legitimidade sob a alegação de que o seu nome não estava na matrícula, e o promitente devedor refutava com argumentos de que não habitava mais o imóvel e que por isso não tinha responsabilidade sobre a dívida.

Foi nesse contexto que o STJ, através do REsp n. 1345331/RS¹²⁰, disposto no Tema 886, dirimiu a controvérsia sobre quem tem legitimidade para responder por dívidas condominiais na hipótese de alienação da unidade, notadamente quando se tratar de compromisso de compra e venda não levado a registro.

Diante do julgado, percebe-se, claramente, que a ausência do registro do contrato de compra e venda protege o vendedor já que pelo entendimento do STJ, a responsabilidade daquele pelo pagamento da cota condominial somente será afastada caso fique comprovado que o promissário comprador se imitiu na posse e que o condomínio teve ciência inequívoca da transação,

¹¹⁸ *Ibid.*

¹¹⁹ BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/ccivil_03//decreto/hist1318. Acesso em: 15 set. 2023.

¹²⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp n. 1345331/RS Relator. Des. Luis Filipe Salomão. Disponível em <https://www3.stjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 15 set. 2023.

conforme ementa:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.

Em decorrência da natureza ambulatoria das cotas condominiais, compreendidas pela doutrina como obrigações *propter rem*, estas são de responsabilidade daquele que é proprietário da unidade imobiliária ou de quem detém um dos aspectos da propriedade.

Nesse sentido, Nelson Rosenvald afirma¹²¹

o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando ressalvado ao adquirente o direito de interpor ação regressiva em face do alienante, a fim de reaver tais valores, sob pena de enriquecimento sem causa por parte deste.

No mesmo sentido, se apresenta o entendimento de Luiz Antonio Scavone Junior¹²²: “Como se depreende, é a orientação que mais se coaduna com a lei, vez que no mundo fático é sabida existência dos chamados ‘contratos de gaveta’, prática já arraigada nos negócios imobiliários que não tem sido ignorada pelo Poder Judiciário, atento à realidade social.”

O interesse coletivo se sobrepõe ao individual, de modo que o vendedor que não estava mais na posse do bem, e, no entanto, ainda constava na matrícula do imóvel se vê compelido a saldar a dívida, ou até mesmo surpreendido com arresto ou penhora de seus bens, configurando, portanto, um ponto negativo na ausência do registro do contrato de compra e venda de imóvel, fato

¹²¹ ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. 12 ed. Rio de Janeiro: Juspodivm, 2019, p. 60.

¹²² SCAVONE JUNIOR, *op. cit.*, p.100.

este corriqueiro no Brasil, conforme a jurisprudência abaixo:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. COBRANÇA MOVIDA EM FACE DAS PROPRIETÁRIAS CONSTANTES NO RGI. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO. ALEGAÇÃO DE CELEBRAÇÃO DE "CONTRATO DE GAVETA" HÁ 30 ANOS. CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DO BEM EM FAVOR DE TERCEIRO. NATUREZA "PROPTER REM" DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. ADIMPLEMENTO. DEVER DO CONDÔMINO. PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR. ARTS. 1.333, "CAPUT", C/C 1.334, I C/C 1.336, I, DO CÓDIGO CIVIL. PREVALÊNCIA DO INTERESSE GERAL DOS CONDÔMINOS. FACULDADE DE EXIGIR O PAGAMENTO DÉBITO TANTO DO PROPRIETÁRIO QUANTO DO POSSUIDOR. PRECEDENTE DESTA CÂMARA. DIREITO DE REGRESSO EM FACE DO POSSUIDOR DA UNIDADE CONDOMINIAL.¹²³

A jurisprudência tem sido clara em relação a essa questão, como se observa na ementa acima, em que a corte decidiu pela responsabilidade do proprietário registrado no RGI (Registro Geral de Imóveis) pelo pagamento das cotas condominiais. Nesse caso, mesmo que o contrato de gaveta tenha sido celebrado há 30 anos e os direitos aquisitivos tenham sido cedidos a um terceiro, a ausência do registro impede que o condomínio reconheça a transferência de propriedade. Com base no artigo 1.333 do Código Civil¹²⁴, o dever de adimplir as despesas condominiais recai sobre o proprietário registrado ou o possuidor da unidade imobiliária. O direito de regresso em face do possuidor, que já exerce a posse do bem, pode ser garantido, mas a responsabilidade pelo pagamento inicial ainda recai sobre o vendedor registrado, evidenciando as consequências negativas da falta de formalização do registro de imóveis.

Isso destaca o papel essencial do registro no sistema jurídico imobiliário brasileiro, pois protege tanto o comprador quanto o vendedor de situações indesejadas e evita que os direitos e deveres relativos ao imóvel fiquem em um limbo jurídico.

Há o entendimento da desembargadora Elizabete Filizzola conforme ementa abaixo:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. APELANTES QUE AFIRMAM TER TRANSFERIDO O FINANCIAMENTO DO IMÓVEL A OUTRA PESSOA POR MEIO DE UM CONTRATO DE GAVETA. NÃO RESTOU DEMONSTRADO QUE O CONDÔMÍNIO ESTAVA CIENTE DA TRANSAÇÃO NÃO REGISTRADA. MANUTENÇÃO DA

¹²³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Apelação n. 0041361-87.2017.8.19.0004* Relator. Des. André Luís Mançano Marques. Disponível em <https://www3.tjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 07 maio. 2024.

¹²⁴ BRASIL, *op. cit.*, nota 9.

SENTENÇA.¹²⁵

No caso concreto acima, a transferência de financiamento não se encontra registrada, logo não houve demonstração dos réus sobre o conhecimento da transferência pelo condomínio e a imissão na posse pelo adquirente. Portanto, o juízo entendeu que a exigibilidade há de ser feita àqueles que figuram no registro do imóvel, logo, apesar da transferência da posse do imóvel através do contrato de gaveta, tiveram que responder pelas cotas condominiais, apesar de não usufruir do bem.

O voto aborda a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais em casos onde o imóvel foi transferido por meio de “contrato de gaveta”, ou seja, sem o devido registro no cartório de imóveis. No caso em questão, o condomínio ajuizou a ação contra a pessoa que constava como proprietária no Registro Geral de Imóveis (RGI), mesmo que ela alegasse ter transferido o imóvel há 30 anos.

O tribunal decidiu que o pagamento das cotas condominiais é uma obrigação *propter rem*, ou seja, atrelada ao imóvel, podendo ser exigida tanto do proprietário registrado quanto do possuidor do bem. O voto confirma que o condomínio pode cobrar a dívida de quem estiver formalmente no registro, priorizando o interesse coletivo dos condôminos.

Além disso, a decisão ressalta que o proprietário pode ajuizar ação de regresso contra o possuidor para reaver os valores pagos, mas isso não exime sua responsabilidade inicial.

A jurisprudência referida nesse caso reflete um entendimento consolidado, apontando que a regularização formal da propriedade por meio do registro é fundamental para proteger tanto o comprador quanto o vendedor, evitando conflitos e litígios futuros sobre responsabilidades financeiras, como no caso de cotas condominiais. O reconhecimento do direito de ação regressiva por parte do vendedor contra o possuidor também é uma via que se mantém aberta, mas não elimina a responsabilidade inicial atribuída ao titular formal do bem.

3.3. DIREITO SUCESSÓRIO: IMÓVEL ALIENADO SEM REGISTRO DEVE SER INCLUÍDO NO INVENTÁRIO?

A abertura do inventário e a subsequente partilha dos bens deixados pelo falecido

¹²⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Apelação n. 0007933-67.2010.8.19.0002* Relator. Des. Elisabete Filizzola Assunção. Disponível em <https://www3.tjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 07 maio. 2024.

produzem múltiplas consequências jurídicas, especialmente quando envolvem bens alienados em vida pelo autor da herança, mas cuja transferência formal aos adquirentes não foi concluída antes de seu falecimento.

À luz do princípio da *saisine*, conforme ensina Orlando Gomes, a abertura da sucessão implica a transferência automática da posse e da titularidade do acervo hereditário aos herdeiros legítimos e testamentários. O autor destaca que essa transmissão imediata abrange bens, direitos e obrigações, produzindo efeitos diretos no patrimônio dos sucessores, sem se limitar a esse aspecto exclusivamente.¹²⁶

Ainda que o tema aparente simplicidade, a concepção da herança como o conjunto de situações jurídicas patrimoniais transmissíveis em virtude do falecimento de seu titular suscita divergências, especialmente no que se refere à delimitação do acervo hereditário existente no momento da morte do *de cuius*.

Para que o contrato de compra e venda de imóvel seja juridicamente válido, é necessário que estejam presentes certos requisitos, entre os quais se destaca a observância da forma prescrita ou não vedada em lei. Trata-se de negócio jurídico que exige atenção à formalidade, especialmente quando se trata de atos que a legislação classifica como solenes, exigindo que sejam atendidas determinadas formalidades para que a manifestação de vontade produza efeitos no mundo jurídico. Tal exigência encontra respaldo no artigo 104¹²⁷ do Código Civil, que condiciona a validade dos negócios jurídicos à conformidade com a forma legal, sob pena de nulidade.

O artigo 490¹²⁸ do Código Civil atribui ao adquirente do imóvel a incumbência de promover o registro do contrato no cartório competente, bem como de efetivar a transferência da propriedade perante o registro de imóveis. Além disso, é também de sua responsabilidade arcar com os custos e encargos decorrentes dessa formalização.

A realização do referido procedimento torna-se especialmente delicada quando o alienante, embora não seja legalmente obrigado a promover o registro, revela-se figura essencial para sua efetivação e vem a falecer. Nessa situação, os adquirentes se veem impedidos de formalizar a transferência do imóvel que já ocupam e sobre o qual exercem posse direta, enquanto os sucessores do falecido acabam submetidos aos efeitos do princípio da *saisine*, que opera a transmissão automática dos bens aos herdeiros com a abertura da sucessão.

¹²⁶ GOMES, Orlando. *Sucessões*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 151.

¹²⁷ BRASIL, *op.cit.*, nota 9.

¹²⁸ *Ibid*

Sob essa ótica, observa-se que, embora o princípio da *saisine* assegure a transferência automática da herança com a abertura da sucessão, é necessário ponderar que, até a realização da partilha, os bens permanecem em estado de indivisão, integrando o espólio. Somente após a partilha é que se opera a efetiva atribuição dos bens aos herdeiros individualmente.

Contudo, a prática cotidiana muitas vezes se distancia das exigências legais, sendo recorrente a omissão quanto ao registro da transferência da titularidade do imóvel. Tal situação decorre, em grande parte, da inexistência de recursos financeiros por parte do comprador ou de outros fatores diversos. Após o pagamento integral do preço ajustado, o vendedor, que não está legalmente obrigado a providenciar o registro, costuma transferir ao adquirente a responsabilidade pela regularização da matrícula. Este, por sua vez, já comprometeu todo o valor disponível na conclusão da compra, o que frequentemente resulta na inércia das partes em formalizar o registro. Essa condição pode perdurar por muitos anos após a imissão na posse do bem.¹²⁹

Dessa forma, a necessidade de formalização do registro da propriedade ganha relevo quando o alienante, embora não esteja legalmente obrigado a promovê-lo, mostra-se essencial à sua concretização e vem a falecer.

Nesse contexto, os adquirentes se veem impedidos de regularizar o imóvel que já possuem e ocupam, enquanto os sucessores do falecido acabam sujeitos aos efeitos do princípio da *saisine*, que opera a imediata transmissão do patrimônio hereditário aos herdeiros com a abertura da sucessão.

Ainda que o inventário tenha como finalidade a formalização da transferência dos bens deixados pelo falecido para os seus herdeiros, não se pode incluir, na partilha, determinado bem que, de fato, já não integrava o patrimônio do autor da herança no momento de sua morte. Os sucessores, ao receberem a herança por força do falecimento, assumem-na com todas as características, ônus e limitações que a envolviam, tal como se encontrava sob a titularidade do falecido.

Assim, o simples fato de o comprador só ter buscado formalizar o registro do imóvel após o falecimento do vendedor não invalida o direito resultante do contrato de compra e venda anteriormente firmado. Com a alienação, o proprietário original já não detinha mais a titularidade do bem, razão pela qual a regra da *saisine*, aplicada no momento da abertura da sucessão, não

¹²⁹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p.826.

poderia transmitir aos herdeiros um direito que o falecido já havia alienado. O que se transfere, portanto, é apenas a obrigação de não criar obstáculos à concretização do registro do imóvel que, se vivo fosse, o alienante teria o dever de formalizar.¹³⁰

Ainda assim, é necessário reconhecer que a exclusão, do inventário, de bens que foram alienados em vida pelo falecido atende não apenas à proteção do direito de propriedade dos adquirentes, mas também resguarda os herdeiros de eventuais encargos vinculados ao imóvel, como tributos, débitos condominiais e demais obrigações de natureza *propter rem*, bem como de eventual responsabilidade civil decorrente do bem.

Cumpra ressaltar que, mesmo que o vendedor não tenha formalizado a transferência da propriedade por meio do registro ainda em vida, e que os compromissários compradores já tenham integralmente quitado o preço ajustado, essa circunstância revela a ocorrência da tradição jurídica do bem, com a consequente cessão dos direitos pessoais sobre o imóvel.

Dessa forma, é imprescindível que se comprove a celebração do negócio jurídico de compra e venda em momento anterior ao falecimento do alienante, bem como o adimplemento integral do preço pactuado antes do óbito, além da anuência de todos os herdeiros e da inexistência de oposição por parte de terceiros.

Com fundamento no princípio da obrigatoriedade dos contratos (*pacta sunt servanda*), o pacto firmado entre as partes adquire força vinculante e deve ser cumprido nos exatos termos em que foi estabelecido, observando-se a boa-fé objetiva tanto na sua formação quanto na sua execução. No caso da compra e venda, disciplinada a partir do artigo 481 do Código Civil, cabe ao vendedor promover a transferência da propriedade do bem ao comprador, desde que este cumpra sua contraprestação mediante o pagamento do valor ajustado.

Trata-se, portanto, de um contrato com natureza translativa, porém de efeitos meramente obrigacionais, já que, por si só, não opera a transferência da propriedade, limitando-se a gerar, para o vendedor, a obrigação de futuramente transmitir o domínio ao comprador.

Nessa circunstância, os herdeiros passam a ocupar a posição jurídica do falecido no contrato de compra e venda que foi celebrado e integralmente quitado ainda em vida, herdando unicamente o dever de formalizar a transferência da propriedade que já havia sido objeto de alienação. Assim, não se mostra juridicamente coerente exigir que a transmissão definitiva do imóvel seja realizada

¹³⁰ MONTEIRO, *op. cit.*, p.150

obrigatoriamente no âmbito do inventário, uma vez que, ao tempo do falecimento, os direitos sobre o bem já não mais integravam o patrimônio do falecido.

A constatação de que o imóvel não mais integrava o patrimônio do falecido ao tempo de sua morte impõe uma releitura do princípio da *saisine*, na medida em que evidencia a impossibilidade de transmissão hereditária de determinados bens já alienados, ainda que de forma não registrada. Nesses casos, a regularização da titularidade do imóvel não se dá por meio da partilha no inventário, mas por outras vias jurídicas que reconhecem a efetiva perda da propriedade pelo de cujus antes da sucessão.

Embora o princípio da fé pública registral, assim como os demais fundamentos que estruturam o sistema de registros públicos, possua caráter relativo – sendo uma presunção legal que admite prova em sentido contrário (*juris tantum*), conforme o disposto no artigo 1.247 do Código Civil –, sua flexibilização, no contexto da sucessão, revela-se compatível com a exigência de registro como forma de consolidar a transmissão do domínio. Ainda assim, tal registro não pode prevalecer sobre a realidade jurídica material de que o bem já não compunha a herança no momento da abertura da sucessão.

São situações em que o registro realizado em nome de herdeiro – embora formalmente válido – mostra-se ineficaz, tendo em vista que o imóvel já havia sido alienado a terceiro em momento anterior, com respaldo em norma legal específica. Nesses casos, torna-se essencial a adoção de diligências para verificar a ocorrência de fatos jurídicos que tenham operado a transmissão da propriedade para pessoa não constante do registro público, como se observa na hipótese ora examinada.

Essa relativização está diretamente vinculada à proteção do princípio da boa-fé, tanto no âmbito das relações negociais quanto no campo registral. Busca-se resguardar os direitos do adquirente de boa-fé, cuja tutela exige, como pressuposto básico, a existência de um descompasso entre o conteúdo do registro e a situação fática extrarregistral, isto é, uma inverdade registral apta a justificar a proteção jurídica ao titular de um direito materialmente existente, mas ainda não formalizado no fólio real.

Ademais, nos termos da legislação vigente, a eficácia material do registro limita-se aos direitos reais, sendo certo que os direitos de natureza obrigacional, embora possam constar do registro e produzir efeitos erga omnes em determinadas hipóteses, não se beneficiam da proteção conferida pela fé pública registral.

Importa destacar que a fé pública registral consiste na aplicação do princípio da tutela da aparência às situações jurídicas aparentes retratadas nos registros públicos, conferindo presunção de veracidade aos dados constantes do fôlio real em benefício de terceiros de boa-fé. No entanto, essa presunção não é absoluta, podendo ser afastada quando se comprova que a realidade extrarregistral diverge da aparência retratada no registro, conforme já analisado no capítulo anterior.

Desse modo, a lógica que sustenta a inclusão, na partilha, de bens imóveis alienados em vida pelo titular – mas cuja transferência formal de propriedade não foi concluída antes de seu falecimento – revela-se juridicamente insustentável, especialmente diante dos efeitos concretos gerados pelos chamados contratos de gaveta. Tal partilha representa uma ficção jurídica, pois insere no acervo hereditário um bem que, na prática, já não integra o patrimônio do falecido. O imóvel, nessa situação, não subsiste sob nenhum aspecto no patrimônio dos herdeiros: nem em relação à posse direta, que já se encontra na esfera do comprador, nem quanto à titularidade dominial, que está comprometida pela obrigação assumida pelo alienante em vida.

Essa incongruência ilustra com clareza os impactos práticos e jurídicos provocados pela ausência de registro nos contratos de gaveta, que, embora desprovidos de formalidade registral, produzem efeitos materiais que não podem ser ignorados no momento da sucessão.

Tal posicionamento é reforçado pelo Enunciado 87¹³¹ da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, que estabelece: “*Considera-se também título translativo, para fins do artigo 1.245¹³² do Código Civil, a promessa de compra e venda devidamente quitada (artigos 1.417 e 1.418 do CC e § 6º do art. 26 da Lei nº 6.766/79¹³³)*”.

Assim, uma vez firmado e integralmente adimplido o contrato de compra e venda antes do falecimento do promitente vendedor, não há fundamento jurídico para se incluir o referido bem na partilha de bens, visto que ele não mais integrava o patrimônio do falecido ao tempo da abertura da sucessão. Trata-se, portanto, de um bem cujo objeto jurídico da transmissão *causa mortis* se extinguiu, não apenas pela tradição e quitação, mas também pela dissociação entre o registro formal e a realidade fática. Tal situação evidencia, com nitidez, os efeitos práticos dos contratos de gaveta:

¹³¹ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *Enunciado n. 87*. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/_n_87.pdf> Acesso em: 28 fev. 2025.

¹³² BRASIL, *op. cit.*, nota 9

¹³³ BRASIL. *Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 15 out. 2023.

ainda que ausente o registro, há um deslocamento patrimonial concreto e irreversível que deve ser reconhecido pelo ordenamento jurídico.

3.4. REPERCUSSÕES NO DIREITO TRIBUTÁRIO: A AUSÊNCIA DO REGISTRO

a) Imposto predial e territorial urbano:

O art. 32¹³⁴ do Código Tributário Nacional conceitua o IPTU como o imposto de competência dos municípios sobre a propriedade predial e territorial urbana cujo o fato gerador consiste na propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do município.

No que tange à pertinência subjetiva, o possuidor do bem imóvel contribuinte do IPTU é aquele que, a despeito de não possuir o título de propriedade, possui o bem com ânimo de proprietário.

Quando o CTN considera contribuinte do IPTU o possuidor a qualquer título, refere-se às hipóteses de relações de direito real, no qual se inclui o contrato de promessa de compra e venda irrevogável. Assim, analisando-se o art. 32 do CTN¹³⁵, conclui-se que o proprietário do imóvel, na qualidade de promitente vendedor, é contribuinte do IPTU, cuja responsabilidade deve ser somada a do promitente comprador (possuidor do imóvel).

Quando não há o registro, o vendedor pode ser cobrado, em juízo, por dívidas decorrentes do imóvel, como no presente caso, o IPTU, tendo em vista que já afirmado, o contrato sem registro não possui validade jurídica perante terceiros, apenas entre comprador e vendedor.

Como se observa no julgamento do Tema n. 122, o Superior Tribunal de Justiça firmou a seguinte tese: “Tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU”.

No tema repetitivo, discutiu-se a controvérsia acerca da possibilidade de responsabilização do proprietário do imóvel (promitente vendedor) pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em virtude da existência de negócio jurídico que visa à transmissão da propriedade, no caso, contrato de compra e venda.

¹³⁴ BRASIL., *op. cit.*, nota 78.

¹³⁵ *Ibid.*

Diante do julgado, percebe-se claramente que a ausência do registro do contrato de compra impõe riscos ao vendedor, já que permanece responsável pelo pagamento do IPTU, conforme julgados, os quais citam o Tema Repetitivo n. 122¹³⁶:

Apelação Cível. Embargos à execução fiscal. Município de Campos dos Goytacazes. Débito de IPTU referente aos exercícios de 2008 e 2009. Sentença de improcedência. Inconformismo do executado que alega preliminar de ilegitimidade passiva. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do tema repetitivo nº 122, firmou a seguinte tese: "Tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU". No presente caso, a execução fiscal foi ajuizada em face da sociedade Agropecuária e Incorporadora Colonial Ltda, sendo, posteriormente, alterado o polo passivo para incluir o executado/embargante. O conjunto probatório indica que houve uma sucessão de "contratos de gaveta" que resultaram apenas na transferência da posse, tendo em vista que "A transferência da propriedade do bem imóvel entre vivos dá-se mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, permanecendo o alienante na condição de proprietário do bem enquanto não for efetuado o registro" (AgInt no REsp nº 2.004.791/SP). Como não foi apresentada a certidão de ônus reais, presume-se como proprietário do imóvel, objeto da execução fiscal, a mencionada sociedade empresarial, tal como consta no cadastro municipal. O executado/embargante teve a posse do bem no período de outubro/1999 até novembro/2005, quando a transferiu para terceiro, possuidor à época do fato gerador do tributo cobrado. Provimento do recurso para julgar procedentes os embargos à execução, determinando a extinção do feito executivo na forma do art. 485, VI, do CPC, diante da manifesta ilegitimidade da parte executada.¹³⁷

Nesse outro julgado, comprova-se claramente a necessidade do registro do contrato de compra e venda como no compromisso de compra e venda, com o intuito de resguardar ambas as partes, como elencado no caso concreto acima, em que o município ajuizou a ação em face da proprietária original do imóvel, pois não pode ser oponente a terceiros.

Desse modo, conclui-se que o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil e o possuidor a qualquer título são contribuintes solidários responsáveis pelo pagamento do IPTU.

b) ITBI: os reflexos concernentes à evasão tributária nos “contratos de compra e venda” sem registro:

O ITBI – Imposto de Transmissão *Inter Vivos* –, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia,

¹³⁶ BRASIL, *op.cit.*, nota 93.

¹³⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Apelação n. 0011593-13.2022.8.19.0014* Relator. Des. Marco Antonio Ibrahim. Disponível em <https://www3.tjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaConsulta.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 03 maio. 2024.

bem como cessão de direitos a sua aquisição, é uma das controvérsias relacionadas ao planejamento e refere-se aos contratos de compra e de promessa de compra e venda em geral.

Essa prática contratual decorre da lei, no entanto, está sendo utilizada como um contrato de gaveta e meio para “driblar” o sistema (evasão fiscal).

Ao realizar contratos de gaveta de forma sucessória e não realizar o seu registro, o promitente-comprador obtém o benefício de não praticar o fato gerador do ITBI, tendo como efeito a própria “compra e venda” em contratos de promessa de compra e venda.

Os cartórios de registro de imóveis, os quais devem manter a publicidade dos registros de propriedades imóveis de uma determinada cidade, encontram-se desatualizados, ou seja, os contratos de gaveta, por se tratarem negócios jurídicos não registrados, frustram a atividade estatal de ter a realidade de como está ocorrendo a distribuição de propriedades dos bens imóveis daqueles municípios e conseqüentemente impacta na justiça tributária.

Convém destacar que o posicionamento do STF consiste no fato da impossibilidade de cobrança do ITBI em contratos de promessas de compra e venda, pois salienta que o fato gerador para a incidência do imposto ocorre somente na transferência da propriedade que se dá somente através do registro, nestes termos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. PRELIMINAR DE REPERCUSSÃO GERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ÔNUS DO RECORRENTE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. TRIBUTÁRIO. ITBI. CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COBRANÇA INDEVIDA. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO¹³⁸.

Nesse contexto, o caso concreto foi submetido à corte constitucional acerca da possibilidade de o município de São Paulo exigir o pagamento do ITBI nas cessões de direitos derivadas de compromisso de compra e venda, sob o fundamento de que para a incidência do imposto bastaria a transmissão do direito.

Nesse aspecto, o STF reconheceu a existência de repercussão geral em razão da existência de vários recursos sobre a discussão da incidência do ITBI sobre a cessão de direitos de compra e

¹³⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *ARE N.798004*. AgR, Relator: Ministro Teori Zavascki, Segunda Turma. Disponível em https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search?base=acordaos&sinonimo=true&plural=true&page=1&pageSize=10&qqueryString=ARE%20N.798004%20AgR&sort=_score&sortBy=desc. Acesso em: 26 ago. 2024.

venda, ainda que sem o registro em cartório.

Destaca-se que há muitos municípios que interpretam o art. 156, II, da CF¹³⁹ de forma ampliativa e consideram o fato gerador na cessão particular de direitos sobre bem imóvel.

Entretanto, o STF sedimentou tal entendimento, assentando a orientação do STJ que preleciona que a promessa de cessão de direitos à aquisição de imóvel não é fato gerador de ITBI.

Cabe destacar que, de acordo com Ricardo Alexandre¹⁴⁰,

No direito brasileiro, a transmissão da propriedade imobiliária ocorre mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, de forma que, antes do registro, o alienante continua na condição de dono do imóvel. Apesar de a maioria dos Municípios brasileiros exigir o pagamento do tributo no momento do registro da escritura no cartório de notas, antes portanto do registro de cartório de imóveis -, é firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido da impossibilidade da cobrança do tributo antes do segundo registro.”

Tal entendimento criou um debate jurídico quanto à possibilidade jurídica da cobrança, especificamente que se levaria em consideração a argumentação estatal de que esse tipo de contrato estaria criando uma via de evasão fiscal que prejudicaria os cofres públicos e afetariam políticas de inclusão social.

Do ponto de vista conceitual, de forma sucinta, pode-se definir a evasão fiscal com base no entendimento de Hector Villegas¹⁴¹, de que é o fenômeno pelo qual se dá a eliminação ou diminuição da tributação por atos ou negócios jurídicos praticados no âmbito de um determinado país, por parte de quem está juridicamente obrigado a pagá-lo, e que obtêm esse resultado através de meios violadores das disposições legais.

Uma das estratégias de evasão fiscal é usar a simulação para alcançar economia tributária. A princípio, a simulação tributária pode atingir qualquer dos elementos da relação jurídica tributária, seja no tocante ao fato gerador, à base de cálculo ou mesmo aos sujeitos passivos da tributação. Na simulação, existe uma divergência entre a vontade declarada ou ostensivamente mostrada pelo contribuinte e aquela verdadeiramente existente no negócio ou ato simulado, que fica oculta.

¹³⁹ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 28 fev. 2025.

¹⁴⁰ ALEXANDRE, Ricardo. *Direito Tributário*. 16 ed. Salvador: Juspodivm, 2022, p. 828.

¹⁴¹ VILLEGAS, Hector B. La evasión tributaria. *Revista de Derecho Público*, ano VI, n. 25, p. 31-38.

Para uma melhor análise, tome-se o exemplo dado pelo professor Sacha Calmon¹⁴² Navarro que menciona uma história em que uma pessoa procura adquirir uma fazenda para prática da pecuária, mas sendo essa transação muito onerosa, os contratantes optam por não celebrar um contrato de compra e venda. Utilizando-se da autonomia da vontade, pactuam um contrato de sociedade. Por meio deste instrumento contratual, o proprietário da fazenda integralizará sua parte no negócio com as terras, e o adquirente integralizará sua parte em dinheiro. Pouco tempo depois as partes irão realizar o distrato. Aquele que integralizou terras sairá com o dinheiro, e o que integralizou o dinheiro sairá com as terras. Nessa situação, fica claro que a real intenção dos contratantes nunca foi estabelecer um contrato de sociedade, mas sim utilizar essa estrutura como meio para enganar o fisco e evitar o pagamento de tributos, incluindo o ITBI.

Os contratos de promessa de compra e venda de imóveis são mecanismos legítimos que permitem aos particulares formalizar compromissos dentro do exercício da autonomia da vontade. Contudo, observa-se que, em certas circunstâncias, o comprador adquire a posse do imóvel e realiza o pagamento integral, postergando o momento de formalizar o registro imobiliário. Essa prática gera uma série de complexidades, especialmente no direito tributário.

Quando há um intervalo significativo entre a assinatura do contrato e o registro, o vendedor pode acumular dívidas que levam o bem à penhora judicial. Neste ponto, a jurisprudência dos tribunais superiores permite que o comprador, ao estar na posse do imóvel, possa protegê-la por meio dos chamados embargos de terceiro. Tal construção jurisprudencial transforma, de fato, o compromisso de compra e venda em uma verdadeira compra e venda. Isso ocorre porque, apesar de o contrato ser meramente preliminar, a posse do comprador e a possibilidade de defender esta posse contra terceiros evidenciam a real intenção do adquirente de consolidar a propriedade.

A defesa da posse através de embargos de terceiro revela, então, uma estratégia que aparenta burlar a obrigação tributária. Nessa situação, surge uma discordância entre a intenção manifestada pelo contribuinte (o compromisso de compra e venda) e a intenção oculta (o desejo de assegurar a propriedade). Trata-se de uma simulação fiscal que busca adiar ou evitar o pagamento de tributos, resultando em custos adicionais para credores, que se deparam com barreiras adicionais na execução de dívidas.

Além disso, os embargos de terceiros, quando empregados de maneira excessiva,

¹⁴² COELHO, Sacha Calmon Navarro. *Evasão e elisão fiscal: o parágrafo único do art. 116, CTN, e o direito comparado*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 59.

assemelham-se a ações judiciais de conhecimento, que servem para contestar a penhora de bens e proteger o patrimônio de devedores. Esse uso reiterado evidencia uma prática de evasão tributária que distorce o próprio conceito do contrato. A regulamentação do registro de imóveis tem justamente o propósito de impedir essas manobras e conluíus, mas, na prática, o oposto parece estar ocorrendo.

A publicidade registral imobiliária tem a função de assegurar autenticidade e segurança aos títulos de propriedade, promovendo a circulação econômica desses bens e estimulando o crescimento econômico. Em sua ausência, os bens ficam menos acessíveis a financiamentos e investimentos, o que poderia gerar mais emprego e renda.

Por fim, enquanto os impostos constituem a base para a execução de serviços públicos e o atendimento de necessidades sociais, a evasão tributária representa um obstáculo à realização desses direitos fundamentais e à prática da cooperação fiscal. A omissão no recolhimento tributário impede que o Estado desempenhe sua função social e financie as necessidades da população, em um claro desrespeito aos preceitos de justiça fiscal.

CONCLUSÃO

Por tudo o que foi exposto, este trabalho teve como objetivo central analisar os impactos jurídicos, sociais e econômicos decorrentes da ausência de registro dos contratos de compra e venda de imóveis. Conforme disposto nos artigos 108 e 1.245 do Código Civil, a aquisição da propriedade de bens imóveis exige, obrigatoriamente, a formalização de escritura pública para negócios que envolvam valores superiores a 30 salários mínimos, salvo nos casos expressamente previstos em lei, e, em seguida, o registro dessa escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Nesse contexto, a ausência de registro e de escritura pública, quando exigida, não invalida o contrato, mas limita seus efeitos à esfera obrigacional, privando o comprador da segurança jurídica e do pleno exercício do direito real sobre o imóvel.

Além disso, a prática dos chamados “contratos de gaveta” reflete uma realidade social marcada por barreiras econômicas, culturais e burocráticas. Esses contratos são uma solução encontrada por milhões de brasileiros para regularizar informalmente a posse e a aquisição de bens imóveis, mas muitas pessoas desconhecem que, sem o registro, não se adquire a propriedade. Entre os principais fatores que levam à informalidade destacam-se a falta de poder aquisitivo para arcar com as despesas cartorárias, a ausência de uma cultura jurídica que valorize a regularização, a burocracia inerente aos cartórios e a relutância em investir recursos na contratação de advogados. Esses elementos perpetuam um sistema imobiliário paralelo, onde grande parte da população permanece à margem do mercado formal.

Os problemas gerados pela ausência de registro nos contratos de compra e venda são múltiplos e impactam diversos ramos do direito. Entre os principais reflexos jurídicos estão a possibilidade de dupla alienação do imóvel, a manutenção de responsabilidades tributárias e condominiais para o vendedor registrado, as dificuldades de regularização em casos de sucessão ou disputas judiciais, e a impossibilidade de utilizar o bem como garantia para operações de crédito. Esses desafios foram amplamente abordados pela jurisprudência nos tribunais estaduais de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro.

No Rio de Janeiro, casos envolvendo cotas condominiais demonstraram que, na ausência de registro, o vendedor formalmente inscrito no registro imobiliário pode ser responsabilizado por débitos gerados pelo imóvel, mesmo sem ser seu possuidor. Em São Paulo, a jurisprudência

reafirmou a solidariedade entre o proprietário registrado e o possuidor para o pagamento do IPTU, destacando os riscos fiscais para ambas as partes em contratos não registrados. Em Minas Gerais, casos envolvendo inventários e disputas sucessórias ilustraram como a ausência de registro dificulta a regularização da propriedade e gera conflitos entre compradores e herdeiros.

Além dos aspectos jurídicos, os reflexos econômicos e sociais da informalidade imobiliária são evidentes. Imóveis não regularizados não podem ser usados como garantia em operações de crédito, limitando o acesso de seus titulares ao mercado financeiro. Isso perpetua a exclusão de milhões de brasileiros que, sem a documentação formal de propriedade, não podem usufruir plenamente dos benefícios econômicos e jurídicos do direito de propriedade.

Como alternativas para mitigar esses impactos, destacam-se institutos como a adjudicação compulsória e a usucapião. A adjudicação compulsória, prevista no ordenamento jurídico brasileiro desde o Decreto-Lei n. 58/1937, é uma via judicial que permite ao comprador de boa-fé obter a propriedade do imóvel quando o vendedor se recusa a formalizar a escritura pública ou o registro. Já a usucapião, em suas diversas modalidades, é um mecanismo de regularização fundiária que reconhece a propriedade baseada na posse contínua, pacífica e de boa-fé, promovendo a inclusão de imóveis informais no sistema registral. A modalidade extrajudicial, em especial, tem se mostrado um instrumento ágil e eficiente para resolver conflitos e formalizar a propriedade.

Apesar dessas ferramentas, é necessário abordar as causas estruturais da informalidade imobiliária. A ausência de registro e escritura pública muitas vezes decorre de fatores como o custo elevado das taxas cartorárias, a falta de acesso à informação e o desinteresse em enfrentar processos burocráticos longos e complexos. Para enfrentar essas barreiras, é indispensável a implementação de políticas públicas que incentivem e facilitem a regularização imobiliária.

Entre as medidas possíveis estão a redução dos custos cartorários e tributários, especialmente para populações de baixa renda, e a simplificação dos processos de formalização e registro, com a digitalização e integração dos sistemas cartorários.

Além disso, campanhas de conscientização pública sobre a importância do registro e da escritura pública para garantir segurança jurídica e proteger a propriedade são indispensáveis. Também é necessário oferecer assistência jurídica gratuita ou subsidiada para orientar cidadãos na formalização de contratos e na regularização fundiária, além da expansão de programas de regularização fundiária que integrem imóveis informais ao sistema formal.

Essas alternativas não apenas incentivariam a formalização e o registro, mas também

promoveriam a inclusão social e fortaleceriam o mercado imobiliário formal. A regularização fundiária é fundamental para garantir que todos os cidadãos tenham acesso ao pleno exercício do direito de propriedade, reduzindo desigualdades e ampliando as oportunidades econômicas.

Por fim, este trabalho demonstrou que, embora o contrato de compra e venda seja válido como um acordo entre as partes, a propriedade só é adquirida com a formalização da escritura pública, quando necessária, e o registro no cartório competente. A ausência desses elementos essenciais não apenas fragiliza a segurança jurídica das partes envolvidas, mas também compromete o desenvolvimento social e econômico. O fortalecimento do sistema registral e a conscientização sobre sua importância são passos cruciais para construir uma sociedade mais justa e equitativa, onde o direito de propriedade seja efetivamente exercido por todos os cidadãos. O desafio de formalizar o mercado imobiliário informal exige esforços conjuntos do poder público, da sociedade civil e do setor privado, mas os benefícios de um sistema mais acessível e inclusivo justificam plenamente essa empreitada.

REFERÊNCIAS

ALEMANHA. Bürgerliches Gesetzbuch (*BGB*). 1896. Disponível em: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_433.html. Acesso em: 20 fev. 2025.

BARBOSA DA SILVA, Alexandre. *Propriedade sem registro*. Curitiba: Juruá, 2018.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. 5. ed. Atualizado por José de Aguiar Dias. Rio de Janeiro: Forense, s.d.

BRANDELLI, Leonardo. *Publicidade registral imobiliária: direito civil e registro de imóveis*. São Paulo: Método, 2007.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. *Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.

BRASIL. *Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5172.htm. Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. *Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937*. Disponível em: <https://www4.planalto.gov.br/legislacao>. Acesso em: 26 ago. 2024.

BRASIL. *Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.

BRASIL. *Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 15 out. 2023.

BRASIL. *Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//decreto/hist1318. Acesso em: 15 set. 2023.

BRASIL. *Lei n. 4.380/64, de 21 de agosto de 1964*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//LEIS/L4380.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.>

BRASIL. *Lei n. 9.514/97, de 20 de novembro de 1997*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//LEIS/L9514.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.>

BRASIL. *Decreto-Lei n. 2.375/87, de 24 de novembro de 1987*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//decreto-lei/Del2375.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.>

BRASIL. *Lei n. 10.188/01, de 12 de fevereiro de 2001*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivilccivil_03//03//LEIS/L10.188.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.>

(BRASIL. *Lei n. 11.977/09, de 07 de julho de 2009*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/ccivil_03//LEIS/L11.977.htm. Acesso em: 19 fev. 2025.)

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AREsp n 202.871/MS Relator*. Des. Antonio Carlos Ferreira. Disponível em <https://www3.stjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaeConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 26 out. 2023.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 2ª Região. *Processo n. 0044449-18.2013.4.01.3300 Relator*. Des. Daniel Paes Ribeiro. Disponível em <https://www3.stjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaeConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 26 out. 2023.

BRASIL. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. *Apelação n. 1057235-74.2015.8.26.0100*. Relator: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças. Disponível em <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg>. Acesso em: 12 fev. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 239: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (Segunda Seção, julgado em 28/06/2000, DJ 30/08/2000, p.118)*. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 24 fev. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0005517-56.2020.8.19.0203*. Relatora. Katia Cileme da Hora Machado Bugarim. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: Acesso em: 12 fev. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0013613-60.2020.8.19.0203*. Relator. Juarez Fernandes Folhes. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 12 fev. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n. 2.095.461*. Relatora. Nancy Andrighi em: <https://www.stj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 01 dez. 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. *Provimento n. 150*. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/images/imprensa/provim%C3%A7%A3o_n_150.pdf> Acesso em: 24 fev. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0264261-94.2014.8.19.0001*. Relator. Juarez Fernandes Folhes. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0000322-97.2019.8.19.0212*. Relator. Paulo Wunder. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0000268-32.2008.8.19.0208*. Relator. Peterson Barroso Simão. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>.

Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0071462-12.2023.8.19.0000*. Relator. Marco Aurélio Bezerra de Melo. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0155934-11.2021.8.19.0001*. Relatora Sônia de Fátima Dias. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Recurso Especial n. 1.724.716*. Relatora Ministra. Nancy Andrichi. Disponível em: <https://www.sconstjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. *Apelação n. 0305997-14.2022.8.19.0001*. Relator. Cláudio Brandão de Oliveira. Disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/servicos/processo-eletronico>. Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.119632-8/001*. Relator. André da Fonseca Xavier. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.084221-1/001*. Relator. José Maurício Cantarino Villela. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.119632-8/001*. Relator. Sérgio André da Fonseca Xavier. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Embargos de terceiro n. 5034867-87.2021.8.13.0024*. Juiz. Wenderson de Souza Lima. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.173831-9/001*. Relator. Luiz Gonzaga Silveira Soares. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: Acesso em: 09 jun. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *Apelação n. 1.0000.24.144796-0/001*. Relator. Rui de Almeida Magalhães. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: Acesso em: 05 ago. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 84*: 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 do registro. (Corte Especial, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283) Disponível em: <https://www.stj.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 24 fev. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 2188158-68.2024.8.26.0000*. Relator. Roberto Maia. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 623*: As obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor. (SÚMULA 623, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 12/12/2018, DJe 17/12/2018) Disponível em: <https://www.stj.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 24 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Tema Repetitivo 1204*: As obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente. Afetação na sessão eletrônica iniciada em 21/6/2023 e finalizada em 27/6/2023 (Primeira Seção).

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 1034705-78.2022.8.26.0602*. Relator. Erbeta Filho. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 2227819-54.2024.8.26.0000*. Relator. Botto Muscari. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Tema Repetitivo 122*: 1-Tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU; 2-cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU. julgado em 27/05/2009, DJe 18/06/2009. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 1003173-41.2023.8.26.0541*. Relatora. Tânia Ahualli. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Ação n. 0008274-67.2009.8.26.0541*. Juiz. José Gilberto Alves Braga Júnior. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n. 1028535-34.2022.8.26.0071*. Relatora. Ana Catarina Strauch. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo e Recurso Especial n. 75.615 - TO (2011/0266446-9)*. Relator. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino Disponível em: <https://www3.stj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 30 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n. 7*. Disponível em:<https://www.stj.jus.br/súmulas/_n_7.pdf> Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp n. 1345331/RS* Relator. Des. Luis Filipe Salomão. Disponível em <https://www3.stjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaeConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 15 set. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Apelação n. 0041361-87.2017.8.19.0004* Relator. Des. André Luís Mançano Marques. Disponível em <https://www3.tjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaeConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 07 maio. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Apelação n. 0007933-67.2010.8.19.0002* Relator. Des. Elisabete Filizzola Assunção. Disponível em <https://www3.tjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaeConsultaAcórdãos.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 07 maio. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *Enunciado n. 87*. Disponível em:<https://www.cjf.jus.br/enunciados/_n_87.pdf> Acesso em: 28 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Apelação n. 0011593-13.2022.8.19.0014* Relator. Des. Marco Antonio Ibrahim. Disponível em <https://www3.tjrj.jus.br/portal/jurisprudenciaeConsulta.aspx?N=2021.001.55942>. Acesso em: 03 maio. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *ARE N.798004*. AgR, Relator: Ministro Teori Zavascki, Segunda Turma. Disponível em https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search?base=acordaos&sinonimo=true&plural=true&page=1&pageSize=10&queryString=ARE%20N.798004%20AgR&sort=_score&sortBy=desc. Acesso em: 26 ago. 2024.

CAMPOS, Antonio de Macedo de. *Teoria e prática da usucapião*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1987.

CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. 16. ed. Rio de Janeiro: Juspodivm, 2020.

CORDEIRO, Antonio Menezes. *Direitos reais*. Lisboa: Lex, 1993.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 4. ed. Rio de Janeiro: Atual, 2020.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil*. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

FARID, Antônio Junior Valter. *Compromisso de compra e venda*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2009.

- GOMES, Orlando. *Contratos*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
- GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- GOMES, Orlando. *Sucessões*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.
- GROSSI, Paolo. *História da propriedade e outros ensaios*. Tradução de Luis Ernane Fritoli. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de direito civil: direito das coisas*. v. 6. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1954.
- MATTOS E SILVA, Bruno. *Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos*. São Paulo: Gen, 2023.
- MIRANDA, Pontes de. *Tratado de direito privado: parte especial*. 4. ed. v. XI. São Paulo: RT, 1983.
- MONTEIRO, Washington V. *Curso de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2016.
- NEQUETE, Lenine. *Da prescrição aquisitiva (usucapião)*. 3. ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981.
- NERY, Rosa Maria de Andrade. *Caracterização do justo título para usucapião*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1989.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: posse, propriedade, direitos reais de fruição, garantia e aquisição*. v. 4. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
- RABÊLO, Rafael Del-Fraro. *Registro de Imóveis e Fé Pública Registral no Brasil*. 2018, p. 91. Monografia apresentada à Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais PUC MG para obtenção do grau de especialista em Direito Privado. Disponível em: http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_RabeloRD_1.pdf. Acesso em: 17 out. 2023.
- RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
- ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Juspodivm, 2023.
- SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário*. Rio de Janeiro: Forense, 2023.
- SILVA, Clóvis Veríssimo do Couto e. *A obrigação como processo*. 8. reimpr. Rio de Janeiro: FGV, 2006.

SOTO, Hernando de. O mistério do capital. Rio de Janeiro: Record, 2001.

STURNER, Rolf. O princípio da abstração e a transmissão da propriedade. Tradução de Márcio F. Mafra Leal. In: *V Jornada de Direito Civil*. Brasília: Conselho da Justiça Federal, 2012.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*. 7. ed. São Paulo: Método, 2020.

VIEIRA, José Alberto C. *Direitos reais*. Coimbra: Coimbra, 2008.