

**UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ**  
**Luccas Miranda Gomes da Silva**

**O PROCESSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E SUAS  
PECULIARIDADES**

**TAUBATÉ-SP**  
**2022**

**LUCCAS MIRANDA GOMES DA SILVA**

**O PROCESSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E SUAS  
PECULIARIDADES**

Trabalho de graduação apresentado ao Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté como um dos requisitos para a obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientador: Professor Mestre Luiz Guilherme Paiva Vianna

**Taubaté-SP**

**2022**

**Grupo Especial de Tratamento da Informação - GETI**  
**Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBi**  
**Universidade de Taubaté - UNITAU**

S586p Silva, Luccas Miranda Gomes da  
O processo de compra e venda de imóveis e suas peculiaridades. /  
Luccas Miranda Gomes da Silva. -- 2022.  
50f.

Monografia (graduação) - Universidade de Taubaté, Departamento  
de Ciências Jurídicas, 2022.  
Orientação: Prof. Me. Luiz Guilherme Paiva Vianna, Departamento  
de Ciências Jurídicas.

1. Direito Civil. 2. Direito Imobiliário. 3. Direito Registral e Notarial. I.  
Universidade de Taubaté. Departamento de Ciências Jurídicas. Curso de  
Direito. II. Título.

CDU - 340

**Luccas Miranda Gomes da Silva**

**O PROCESSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E SUAS  
PECULIARIDADES**

**Data:** \_\_\_\_\_

**Resultado:** \_\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

**Prof.** \_\_\_\_\_ **Universidade de Taubaté**

**Assinatura** \_\_\_\_\_

**Prof.** \_\_\_\_\_ **Universidade de Taubaté**

**Assinatura** \_\_\_\_\_

## **AGRADECIMENTOS**

Dedico este trabalho a minha família que sempre apoiou os meus sonhos e nunca desistiu de mim até mesmo quando eu já não acreditava.

Um agradecimento especial para os meus pais, Vitor José Gomes da Silva, Carina Caetano Miranda Silva e para a minha bisavó Maria de Lourdes Miranda Silva que sempre me incentivaram e me deram força quando eu decidi deixar minha cidade natal para correr atrás do sonho de me tornar um advogado.

Queria deixar também o meu agradecimento a minha namorada e sua família que me acolheram e me ajudaram sempre que eu precisei e para o meu irmão, João Vitor Miranda Gomes da Silva, que mesmo longe estava sempre disposto a me ajudar.

E por último eu gostaria de agradecer a Deus por todas as bênçãos e graças que Ele derramou em minha vida, que me fortaleceram para chegar até aqui e concluir o meu maior objetivo que é conquistar a graduação em Direito.

## RESUMO

O mercado imobiliário representa uma parcela de fundamental importância para a economia nacional, sendo fonte de grandes investimentos e produção de riqueza. Apesar de seu caráter econômico, há um inegável e relevante papel social do ramo imobiliário no país. A moradia é um direito fundamental do cidadão, logo, o regramento jurídico acerca das relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e bens imóveis deve contar com um elevado grau de segurança e rigidez. A compra e venda de imóveis é regulamentada pelo direito pátrio por meio do Código Civil e demais leis extravagantes, tais como as legislações que instituíram o Sistema de Financiamento Habitacional e o Sistema de Financiamento Imobiliário. O tema deste trabalho apresenta uma nítida relação entre a disciplina do Direito das Coisas e a do Direito dos Contratos, tendo em vista que a compra e venda imobiliária é exteriorizada por meio de um negócio jurídico, contrato de compra e venda, que gera a obrigação de transferir a propriedade. Conforme será visto, no ordenamento jurídico nacional, a aquisição da propriedade de bens imóveis ocorre por meio de duas etapas: a celebração do negócio jurídico translativo, plasmado, em regra, em um documento escrito e, posteriormente, o registro deste título na matrícula do imóvel. Percebe-se, portanto, a necessidade de estudar não somente o direito material civil, mas também o direito notarial, dada a sua relevância para o objeto desta pesquisa.

**Palavras-chave:** Direito Civil. Direito Imobiliário. Direito Registral e Notarial. Direitos Reais.

## **ABSTRACT**

The real estate market represents a portion of fundamental importance for the national economy, being a source of large investments and wealth production. Despite its economic character, there is an undeniable and relevant social role of the real estate sector in the country. Housing is a fundamental right of the citizen, therefore, the degree of legal right concerning legal relationships young high people and immovable property must with a right of security and count. The purchase and sale of real estate is regulated by national law through the Civil Code and other extravagant laws, such as the legislation that established the Housing Financing System and the Real Estate Financing System. The subject of this work presents a relationship between the discipline of the Law of Things and the Law of Contracts, considering that the purchase and sale of real estate is externalized through a legal transaction, a purchase and sale contract, which generates the obligation to transfer a property. As will be nationally legalized, the acquisition of property in real estate takes place in two stages: the execution of the translating legal transaction, expressed, seen, as a rule, in a written document and, later, the registration of this title in the registration of the property. Therefore, the need to study, but not only the civil material, also the notary, given its right to the object of this research.

**Key words:** Private Law. Real Estate Law. Registry and Notarial Law. Real Rights.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>2 DIREITO DAS COISAS.....</b>	<b>8</b>
2.1 DISPOSIÇÕES GERAIS.....	8
2.2 DIREITO DE PROPRIEDADE .....	11
2.3 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA .....	14
<b>3 CONTRATO DE COMPRA E VENDA .....</b>	<b>16</b>
3.1 DISPOSIÇÕES GERAIS.....	16
3.2 CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRA E VENDA.....	20
3.3 PROMESSA DE COMPRA E VENDA .....	22
<b>4. DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL .....</b>	<b>24</b>
4.1 DISPOSIÇÕES GERAIS.....	24
4.2 TABELIÃO DE NOTAS .....	25
4.3 REGISTRO DE IMÓVEIS .....	27
<b>4.3.1 Disposições gerais .....</b>	<b>27</b>
<b>4.3.2 Matrícula .....</b>	<b>28</b>
<b>4.3.3 Título .....</b>	<b>29</b>
<b>4.3.4 Registro do título aquisitivo .....</b>	<b>30</b>
<b>5 COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....</b>	<b>32</b>
5.1 REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO.....	32
5.2 COMPROMISSO OU PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	35
5.3 AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA .....	37
<b>6 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS NAS RELAÇÕES DE CONSUMO .....</b>	<b>41</b>
<b>7 CONCLUSÃO .....</b>	<b>44</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>47</b>



## 1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário é um dos ramos mais aquecidos da economia de diversos países, não sendo tal fato diferente no Brasil. Ressalta-se, todavia, que os interesses por detrás do ramo imobiliário extrapolam, em muito, a esfera patrimonial e lucrativa de negociantes ou grandes construtoras.

O tratamento jurídico conferido à aquisição da propriedade imobiliária possui um forte lastro social. A máxima de que o maior sonho do brasileiro é a casa própria condiz, aparentemente, com a realidade verificada no cotidiano. Por tais motivos, faz-se imprescindível que o direito esteja atento à dinâmica destas relações jurídicas.

Este trabalho tem por escopo o estudo do processo de compra e venda de bens imóveis e demais peculiaridades relacionadas. A pesquisa está estruturada da seguinte forma.

Primeiramente, serão analisados os principais tópicos atinentes ao ramo do Direito das Coisas, tendo em vista que a propriedade é o direito real objeto do contrato de compra e venda.

No segundo capítulo, será estudado o contrato de compra e venda, em sentido amplo, passando pelo seu conceito, forma de celebração e, principalmente, pela discussão acerca da indagação de sua eficácia, no sentido de concluir se os efeitos gerados seriam de ordem obrigacional ou real.

Assunto indispensável para a compreensão do tema, serão abordados os principais pontos referentes ao Direito Notarial e Registral, com enfoque no Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis.

Posteriormente, será feita a correlação entre o material coletado no estudo do Direito das Coisas e do Direito Contratual, analisando os contratos celebrados com o objetivo de adquirir a propriedade. Neste tópico, também será estudado o contrato preliminar, promessa ou compromisso de compra e venda, bem como o pertinente estudo da ação de adjudicação compulsória.

Por fim, o último capítulo será destinado ao estudo dos negócios jurídicos imobiliários no âmbito das relações de consumo.

## 2 DIREITO DAS COISAS

### 2.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

Tendo em vista que o tema deste trabalho diz respeito à aquisição imobiliária, negócio jurídico consistente na compra e venda de bens imóveis, faz-se indispensável reservar um tópico exclusivo para o estudo da sistemática do Direito das Coisas<sup>1</sup> e dos direito reais, abordando, principalmente, o direito de propriedade e suas correlações com o instituto da posse.

O Direito das Coisas é o ramo do Direito Civil que tem como objeto as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis. O conceito de coisas abrange tudo aquilo que não é humano. Na esfera do Direito das Coisas, há uma relação de domínio exercida pela pessoa sobre a coisa. Não há sujeito passivo determinado, tendo em vista que toda a coletividade deve observar esta relação de domínio (TARTUCE, 2020, p. 826).

Na linha da clássica definição de Clóvis Beviláquia, direito das coisas seria o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio (BEVILÁQUIA, 1915, apud GONÇALVES, 2006, p. 01).

Nos dizeres de Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona:

Até um passado recente, por inspiração alemã, a expressão preferida para o ramo do Direito Civil que se pretende aqui compreender era “Direito das Coisas” (Sachenrecht). Na contemporaneidade, todavia, tem-se preferido utilizar a locução “Direitos Reais” para denominar o segmento da civilística que disciplina a relação jurídica real. Entretanto, salientamos que, em nosso sentir, a utilização de uma denominação por outra não traduz qualquer equívoco, podendo

---

<sup>1</sup> Modernamente, entende-se que a fonte do direito positivo é o fato dotado de relevância que, ocorrido, é qualificado pela norma regularmente posta no sistema jurídico. Os fatos são os acontecimentos sociais e o costume. Diz-se, portanto, que a fonte do direito positivo é o fato socialmente relevante. Assim, a lei não é fonte do direito positivo, é o próprio direito positivo, que não pode ser fonte dele mesmo. Ora, o homem, buscando satisfazer suas necessidades, procura apropriar-se de coisas que encontra na natureza. Não o faz com as coisas abundantes e, tampouco, com as insuscetíveis de apropriação. Com efeito, o ar que respiramos, não obstante imprescindível à sobrevivência, não provoca a cupidez do homem que, destarte, não o incorpora ao seu patrimônio. Assim, o direito real, ou direito das coisas, é definido como o conjunto de normas destinadas a regular as relações jurídicas concernentes a bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais) suscetíveis de apropriação pelo homem e, bem assim, dotados de conteúdo econômico relevante e significativo (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 50).

ambas ser tranquilamente utilizadas como sinônimas. Nesse contexto, temos que o Direito das Coisas ou os Direitos Reais, como ramificação do Direito Civil, consistem em um conjunto de princípios e normas regentes da relação jurídica referente às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem, segundo uma finalidade social. Por outro lado, em sentido mais estrito, quando mencionarmos a expressão “direitos reais” (propositalmente com o “d” minúsculo), estaremos tratando especificamente dos direitos subjetivos vinculados à relação real, elencados no art. 1.225 do Código Civil (direito real de propriedade, direito real de usufruto, direito real de servidão etc.). Trata-se de uma opção consciente de estilo, por amor à clareza das ideias (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, p. 14).

Da seara do Direito das Coisas, surgem os direitos reais. Direitos reais são poderes jurídicos diretos e imediatos que o determinado titular possui sobre a coisa, com exclusividade e contra toda a coletividade. Com sujeito passivo dessa relação jurídica, inclui-se todos os membros da coletividade, pois todos devem obediência a esses direitos. A expressão “reais” deriva do latim *res*, *rei* que significa “coisa” (GONÇALVES, 2006, p. 08).

Conforme aduz Flávio Tartuce, os direitos reais baseiam-se no conceito de propriedade, apresentando características próprias que os diferenciam dos direitos pessoas de natureza patrimonial. São as principais características dos direitos reais: a oponibilidade erga omnes; a existência de um direito de sequela, que segue a coisa; previsão de um direito de preferência em favor do titular; obediência a um rol taxativo de institutos previsto em lei, consagrando o princípio da tipicidade dos direitos reais; regência pelo princípio da publicidade dos atos (TARTUCE, 2020, p. 828).

Acerca dos princípios regentes dos direitos reais, elenca-se, primeiramente, o princípio da função social. Nesse sentido, os direitos reais somente se justificam pela missão social para a qual devem contribuir, devendo o proprietário se comportar e ser considerado, em relação a seus bens, como alguém que realiza uma função, é fundamental para a compreensão do tema (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, p. 19).

O princípio da oponibilidade erga omnes decorre do princípio da publicidade:

Ordinariamente, os direitos reais sobre imóveis são adquiridos após o registro do respectivo título aquisitivo junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente; já sobre os móveis, depois da tradição (transferência física da coisa), o que se afirma com supedâneo no Código Civil, arts. 108, 1.245, 1.267, 1.226 e 1.227. Portanto, o registro (bens imóveis) e a tradição (bens móveis) atuam como meio de publicidade da titularidade de direitos reais [...] Em razão da publicidade atribuída pelo registro, o titular de um direito real passa a ter a prerrogativa de opor, a quem quer que seja, o seu direito, que

recai, assim, sobre toda a coletividade. Portanto, a ninguém é lícito impedir que o titular utilize, por exemplo, a sua propriedade. Tampouco é lícito perturbar o usufruto (direito real de usar e fruir) e, bem assim, impedir a utilização de uma servidão. Vamos exemplificar, diferenciando o direito real do direito pessoal. Suponhamos alguém que tenha adquirido um imóvel por promessa de compra e venda sem registro. De fato, há apenas uma obrigação de o promitente vendedor outorgar a escritura depois de receber o preço. E essa obrigação nada mais é que um vínculo jurídico transitório (extingue-se pelo pagamento), mediante o qual o devedor (sujeito passivo), se obriga a dar, fazer ou não fazer sob pena de, ao não cumprir culposamente sua obrigação, responder pelo equivalente (o que recebeu) e perdas e danos. Essa pessoa dispõe, apenas, de um direito pessoal, ou seja, pode opor seu direito em face do outro contratante e de mais ninguém. Caso a obrigação não seja cumprida, tratando-se de ação pessoal, o titular do direito violado poderá tão só pleitear perdas e danos ou cláusula penal, juros, correção monetária e eventuais honorários de advogado (Código Civil, art. 389) (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 53).

Há, também, o princípio da aderência, especialização ou inerência, o qual estabelece uma relação de domínio entre o indivíduo e a coisa, não demandando a intervenção de nenhum outro sujeito. Tal princípio é a constatação de que o direito real titularizado permanece recaído sobre o bem, ainda que este bem seja transmitido a terceiros (GONÇALVES, 2006, p. 13).

No que se refere à previsão legal dos direitos reais, há o princípio da tipicidade legal, nesse sentido:

Uma outra característica marcante dos direitos reais é a sua tipicidade. A ideia fundamental é a de que somente podem existir direitos reais se decorrentes de previsão legal correspondente. Ou seja, há uma reserva legal, que não admite flexibilização pela autonomia da vontade, para a criação de direitos reais. Essa característica merece ser levada a princípio, pois é uma ideia estruturante de todo o sistema brasileiro de direitos reais. Uma exceção a essa ideia subverteria o sistema, retirando muito da segurança e estabilidade que se pretende ter nesse campo. Um equívoco comum é considerar que este dispositivo é *numerus clausus*, taxativo, ou seja, esgota todos os direitos reais. Definitivamente, isso é um erro. Para que haja um direito real, é preciso que ele seja previsto em lei, não necessariamente no Código Civil ou neste importante dispositivo transcrito (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, p. 21).

Segundo o Código Civil Brasileiro, em seu art. 1.225, são direitos reais a propriedade; a superfície; as servidões; o usufruto; o uso; a habitação; o direito do promitente comprador do imóvel; o penhor; a hipoteca; a anticrese; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; e a laje (BRASIL, 2002).

De suma importância para o tema objeto desta pesquisa é a disposição do artigo 1.227 do Código Civil, o qual dispõe que 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. O estudo deste dispositivo será aprofundado, em momento oportuno.

## 2.2 DIREITO DE PROPRIEDADE

Levando-se em consideração que o enfoque deste trabalho é a compra e venda de imóveis, dar-se-á destaque ao direito real de propriedade, uma vez que o contrato de compra e venda se constitui como negócio jurídico destinado a criar a obrigação de transferência de tal direito.

Conforme ressalta Carlos Roberto Gonçalves, o Código Civil não oferece uma definição ou conceito de propriedade, limitando-se, apenas, a enunciar os poderes do titular desse direito, o proprietário (GONÇALVES, 2005, p. 205).

O Código Civil não define a propriedade, mas o proprietário, o que faz a partir dos atributos da propriedade. Certo é que a noção de propriedade está insculpida no estudo dos direitos reais do Direito Civil e, não obstante, é também uma garantia constitucional preceituada no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal. Sendo assim, a propriedade nada mais é que o direito real de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa sobre a qual recai, respeitando sua função social. Determina o art. 1.228 do Código Civil: *Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.* De fato, a definição passa pelos poderes inerentes à propriedade. Diz-se que a propriedade é direito real por excelência porquanto dela emanam todos os outros, cujo elenco é *numerus clausus* no Código Civil brasileiro e na legislação extravagante. Só a lei possui o condão de criar direitos reais, entre os quais se inclui a propriedade (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 58).

De acordo com o art. 1.228 do mencionado diploma legal, o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha (BRASIL, 2002).

Nos dizeres de Flávio Tartuce:

[...] pode-se definir a propriedade como o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol da

coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional (TARTUCE, 2020, p. 870).

Para Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona, propriedade e domínio são expressões sinônimas, não havendo interesse jurídico em se buscar uma distinção terminológica entre os termos (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, p. 48).

A propriedade é um direito constitucionalmente garantido pelo ordenamento jurídico pátrio <sup>2</sup>, contido no artigo 5º, inciso XXII da Constituição da República Federativa do Brasil.

São elementos constitutivos do direito de propriedade as faculdades de usar, gozar, dispor e reaver o bem sob o qual recai o domínio.

O direito de usar (*jus utendi*) consiste na possibilidade que o proprietário tem de servir-se da coisa e de utilizá-la da forma que mais conveniente entender. Todavia, há que se fazer a ressalva contida no art. 1.228, § 1º, do Código Civil, segundo o qual, o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (BRASIL, 2002).

Nas palavras de Maria Helena Diniz:

Ante todas as ideias aqui expendidas pode-se atribuir, num certo sentido, ao direito de propriedade, caráter absoluto não só devido a sua oponibilidade erga omnes, mas também por ser o mais completo de todos os direitos reais, que dele se desmembram, e pelo fato de que o seu titular pode desfrutar e dispor do bem como quiser, sujeitando-se apenas às limitações impostas em razão do interesse público ou da coexistência do direito de propriedade de outros titulares (CC, art. 1.228, §§ 1º e 2º). Claro está que o seu caráter absoluto não se apresenta com a feição que revestia no direito romano, devendo

---

<sup>2</sup> O fato socioeconômico da propriedade é universal e tem suas raízes na pré-história. Tão grande é a importância deste instituto, que a discussão sobre o tema percorre a seara de várias ciências, tais como Economia, Sociologia, Psicologia e Direito. Dentre os juristas, desperta interesse entre civilistas, constitucionalistas e os mais diversos profissionais do Direito, todos cientes de sua relevância. Os naturalistas atribuíram à natureza a origem da propriedade privada, ou seja, propagaram o dogma de que o homem justificaria seu domínio sobre uma coisa em razão da vontade divina. Nesta doutrina, a propriedade privada configura um direito sagrado concedido por Deus apenas para alguns homens. Sabe-se, ainda, que para os jusnaturalistas, cabe ao Estado a preservação da propriedade privada para que a diversidade de opiniões dos homens não seja reduzida a um estado de guerra e infelicidade (ARAÚJO, 2012, p. 26).

ser entendido dentro do âmbito em que a norma jurídica permite seu movimento e desenvolvimento. É nesse sentido que deve ser entendido o art. 1.231 do Código Civil pátrio, ao prescrever que a "propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário", cabendo ao contestante o ônus da prova de não ser a propriedade absoluta, por existir alguma limitação legal em prol daquele que a alega (DINIZ, 2012, p. 136).

Por essa razão, afirma-se, hodiernamente, que a propriedade deixou de ser um direito absoluto, devendo obediência ao já mencionado princípio da função social<sup>3</sup>.

A faculdade de gozar da coisa (*ius fruendi*) diz respeito à possibilidade que o dono tem de retirar, da coisa sobre a qual exerce o domínio, os frutos naturais, industriais ou civis (TARTUCE, 2020, p. 871).

O direito de dispor da coisa (*ius abutendi*) consiste na faculdade de transferir a coisa, de gravá-la de ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título. Para Carlos Roberto Gonçalves, trata-se do direito mais importante dos enunciados pelo art. 1.228, pois mais se revela dono aquele que dispõe da coisa do que aquele que a usa ou dela frui (GONÇALVES, 2006, p. 208).

Por fim, tem-se o direito de reaver a coisa (*ius vindicandi*). Nesse sentido:

[...] esse direito será exercido por meio de ação petítória, fundada na propriedade, sendo a mais comum a ação reivindicatória, principal ação real fundada no domínio (rei vindicatio). Nessa demanda, o autor deve provar o seu domínio, oferecendo prova da propriedade, com o respectivo registro e descrevendo o imóvel com suas confrontações. A ação petítória não se confunde com as ações possessórias, sendo certo que nestas últimas não se discute a propriedade do bem, mas a sua posse (TARTUCE, 2020, p. 872).

Vistos os principais pontos atinentes à propriedade, passa-se às primeiras palavras acerca da aquisição da propriedade de bens imóveis, sem prejuízo do aprofundamento a ser posteriormente realizado.

---

<sup>3</sup> Ora, ao constarmos o inafastável conteúdo político da propriedade, erigida à condição de direito fundamental na Carta da República, é forçoso convir que as modificações no seu trato ideológico refletir-se-iam na seara contratual. A partir do momento em que se começou a perceber que a propriedade somente mereceria tutela se atendesse a uma determinada finalidade social, abandonou-se o antigo modelo oitocentista de concepção desse direito, que cederia lugar a uma doutrina mais afinada aos anseios da sociedade atual. Com isso, socializando-se a noção de propriedade, o contrato, naturalmente, experimentaria o mesmo fenômeno, ainda que o reconhecimento legal dessa alteração no seu trato ideológico não se houvesse dado de forma imediata (GAGLIANO, PAMPLONA FILHOS, 2022, p. 97).

## 2.3 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Sendo a propriedade o mais completo dos direitos reais, sua forma de aquisição segue a regra instituída pelo art. 1.227 do Código Civil.

Antes de se adentrar ao tema, cabe realçar a existência de duas formas de aquisição da propriedade: formas originárias e formas derivadas. Nas formas originárias, ocorre o contato direto da pessoa com o bem, dispensada qualquer intermediação humana. São exemplos de aquisição originária as acessões (aluvião, avulsão etc.) e a usucapião. Já as formas derivadas de aquisição da propriedade demandam a intervenção de terceiros, tal qual ocorre no registro imobiliário.

Acerca da distinção entre a aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis, tem-se o seguinte:

Os bens imóveis, denominados de bens de raiz, sempre desfrutaram de maior prestígio, ficando os imóveis relegados a plano secundário. No entanto, a importância do bem móvel tem aumentado sensivelmente no moderno mundo dos negócios [...] O legislador, todavia, seguindo a tradição romana e o direito medieval, confere relevo à riqueza imobiliária. Nos arts. 79 e 82, o Código Civil de 2002 faz a distinção entre bens móveis e imóveis, distinguindo também o modo de aquisição de cada um deles. Quanto aos imóveis, mencionam os arts. 1.227 e 1.245 que são eles adquiridos pela transferência da propriedade entre vivos, mediante o registro do título translativo no registro de imóveis; e, quanto aos móveis, que “só se adquirem com a tradição” (art. 1.226) (GONÇALVES, 2006, p. 230).

Voltando-se a análise para a aquisição da propriedade imobiliária, decorrente do contrato de compra e venda, a forma a ser estudada é o registro imobiliário.

Nesse ponto, faz-se necessário traçar uma importante observação acerca de duas figuras distintas que, comumente, são tratadas como sinônimas na prática jurídica, a aquisição da propriedade e o título aquisitivo.

Uma advertência prévia, porém, se faz necessária. Não se deve confundir a aquisição da propriedade com o seu título legitimador. De fato, não é, por exemplo, a celebração de um contrato de compra e venda que permite, de per si, a aquisição da propriedade. Tal negócio jurídico, quando preenchidas as formalidades legais, traduz apenas o “justo título” para a sua aquisição, que somente se dará com o registro, para os bens imóveis, ou a tradição, no caso dos bens móveis. Trata-se de uma confusão conceitual muito comum para o leigo, mas que não deve se abater sobre o profissional do Direito (GAGLIANO, PAMPLONA FILHO, 2022, p. 65).

Dessa forma, pode-se concluir que, no Direito brasileiro, os negócios jurídicos apenas criam direitos pessoais, não direitos reais. O contrato de compra e venda,



negócio jurídico, apenas dá existência à obrigação de transferir a propriedade, não a transferência em si mesma. Tal sistemática é fruto da influência de Teixeira de Freitas e Lafayette, inspirados no direito germânico, conforme relembra Carlos Roberto Gonçalves.

## 3 CONTRATO DE COMPRA E VENDA

### 3.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

De acordo com o art. 481 do Código Civil, pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro (BRASIL, 2002).

Segundo Rosenvald e Farias:

A compra e venda é antiquíssima. A Bíblia Sagrada fornece, inclusive, elementos para a comprovação do que se afirma: Abraão compra o terreno onde pretende sepultar sua esposa, Sara; e Jeremias, no assédio de Jerusalém por Nabucodonossor, compra o campo de Hanaméel.<sup>1</sup> Todavia, não se pode negar que as primeiras manifestações contratuais da humanidade, ainda nos primórdios da civilização, disseram respeito ao escambo ou permuta, limitando-se a uma simples troca dos objetos que remanesciam a cada pessoa. Bem se compreendem as dificuldades daquele rudimentar sistema. A escassez de produtos, a difícil localização de pessoas com outros bens que despertassem o interesse na troca, a pouca mobilidade do negócio jurídico eram fatores a atravancar as relações circulatórias de riqueza (ROSENVALD; FARIAS, 2015, p. 589).

Conforme leciona Flávio Tartuce, o art. 481 do CC/2002 segue o princípio da operabilidade, no sentido de facilitação dos institutos privados, conceituando a compra e venda como o contrato pelo qual alguém (o vendedor) se obriga a transferir ao comprador o domínio de coisa móvel ou imóvel mediante uma remuneração, denominado preço. Portanto, trata-se de um contrato translativo, mas que por si só não gera a transmissão da propriedade (TARTUCE, 2020, p. 646).

Tal contrato assume relevantíssimo papel na sociedade <sup>4</sup>, tendo em vista a dinâmica que fornece à vida cotidiana. Nesse sentido, acerca da importância histórica do contrato em estudo, dispõe Carlos Roberto Gonçalves:

A origem histórica e remota do contrato de compra e venda está ligada à troca. Efetivamente, numa fase primitiva da civilização, predominava

---

<sup>4</sup> Da análise desses dois excertos legislativos, já podemos observar que o direito comparado, assim como o brasileiro, dá certa primazia ao contrato de compra e venda, disciplinando-o em primeiro lugar. A justificativa de tal postura legislativa afigura-se-nos clara e de fácil entendimento, se considerarmos que talvez a compra e venda seja a atividade negocial mais comum e difundida em todo o mundo e de maior relevância para o sistema capitalista, desde os vultosos contratos de fornecimento, pactuados por grandes corporações, à simples aquisição de um doce, na lanchonete da esquina. A compra e venda faz parte da vida do homem moderno. Interessante, outrossim, salientarmos a controvérsia conceitual existente na doutrina, e refletida nas normas do direito nacional e estrangeiro, por conta de que a presente espécie contratual é enfatizada, por alguns, na ação de venda (contrato de venda e compra), ao passo que outros invertem as palavras (compra e venda) (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, p. 108).

a troca ou permuta de objetos. Trocava-se o que se precisava pelo que sobejava para o outro. Esse sistema atravessou vários séculos como prática de negócio, até certas mercadorias passarem a ser usadas como padrão, para facilitar o intercâmbio de bens úteis aos homens. A princípio, foram utilizadas as cabeças de gado (pecus, dando origem à palavra “pecúnia”); posteriormente, os metais preciosos. Quando estes começaram a ser cunhados com o seu peso, tendo valor determinado, surgiu a moeda e, com ela, a compra e venda. Tornou-se esta, em pouco tempo, responsável pelo desenvolvimento dos países e o mais importante de todos os contratos, pois aproxima e fomenta a circulação das riquezas (GONÇALVES, 2008, p. 189).

Na definição do contrato, apresentada por Stolze e Pamplona Filho, compra e venda é o negócio jurídico em que se pretende a aquisição da propriedade de determinada coisa, mediante o pagamento de um preço. Trata-se, pois, de um negócio jurídico bilateral <sup>5</sup>, pelo qual uma das partes (vendedora) se obriga a transferir a propriedade de uma coisa móvel ou imóvel à outra (compradora), mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro (preço) (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, p. 108).

Para os fins desta pesquisa, no que se refere à aquisição de bens imóveis, há que se ressaltar um importante ponto acerca do contrato de compra e venda.

No ordenamento jurídico brasileiro, o contrato de compra e venda apenas gera efeitos obrigacionais, não produzindo, por si só, a transferência da propriedade, mas sim, a mera obrigação de assim o fazer (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, p. 108).

Nesse sentido, ensina Flávio Tartuce:

Como é notório, regra geral, a propriedade móvel se transfere pela tradição (entrega da coisa) enquanto a propriedade imóvel transfere-se pelo registro do contrato no Cartório de Registro Imobiliário (CRI). Dessa forma, o contrato de compra e venda traz somente o compromisso do vendedor em transmitir a propriedade, denotando efeitos obrigacionais (art. 482 do CC). Em outras palavras, o contrato é translativo no sentido de trazer como conteúdo a referida transmissão, que se perfaz pela tradição nos casos que envolvem bens móveis, ou pelo registro, nas hipóteses de bens imóveis (TARTUCE, 2020, p. 646).

---

<sup>5</sup> A compra e venda é contrato bilateral, simplesmente consensual, oneroso, comutativo, ou aleatório, de execução instantânea, ou diferida. Sua bilateralidade não comporta dúvida. Do acordo de vontades nascem obrigações recíprocas: para o vendedor, fundamentalmente, obrigação de entregar a coisa com o ânimo de transferir-lhe a propriedade, para o comprador, a de pagar o preço. A dependência recíproca dessas obrigações, e de outras estipuladas em complementação, configura o sinalagma característico dos contratos bilaterais perfeitos. Em nosso sistema jurídico, a compra e venda é contrato simplesmente consensual. Basta o acordo de vontades sobre a coisa e o preço para se tornar perfeita e acabada. Não é necessária, por outras palavras, a entrega da coisa para sua perfeição (GOMES, 1987, p. 245).

Seguindo a clássica obra de Orlando Gomes, tem-se que o fim específico do contrato de compra e venda é a alienação do bem. Os sujeitos envolvidos na negociação agem com a intenção de, respectivamente, transferir e adquirir a propriedade. O autor ressalta, ainda, que em alguns sistemas jurídicos, o contrato de compra e venda produz, por si só, o efeito translativo, ou seja, transmite a propriedade.

Em outros ordenamentos, como é o caso do Brasil, não é meio adequado para transmitir a propriedade, mas sim, tão somente, a obrigação de transferi-la<sup>6</sup>. Naqueles sistemas, o contrato de compra e venda tem efeitos reais, nestes outros sistemas, possuem efeitos puramente obrigacionais, funcionando apenas como título de aquisição da propriedade, que se realiza mediante um dos modos previstos na lei, no caso do Brasil, tradição para aquisição da propriedade de bens móveis e registro, para bens imóveis (GOMES, 1987, p. 244).

Nesse aspecto, qual seja, a natureza obrigacional do contrato de compra e venda, o Código Civil brasileiro aproximou-se dos sistemas alemão e romano. O direito francês, por sua vez, atribui caráter real ao contrato, fazendo com que, por si só, transfira a propriedade da coisa ao comprador. De acordo com o Código Napoleônico, o contrato de compra e venda cria um vínculo obrigacional e, simultaneamente, transfere o domínio da coisa vendida, considerando-se a transferência efetivada em virtude do próprio contrato (GONÇALVES, 2008, p. 191).

O sistema francês afastou-se, assim, da tradição romana, expressa pela máxima *traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis, transferuntur*, pois o próprio contrato transfere o domínio, independentemente da tradição da coisa vendida, servindo o registro apenas como meio de publicidade. O sistema alemão (BGB, art. 433) é voltado para a concepção romana, segundo a qual o contrato gera, para o vendedor, apenas a obrigação de dar, ou seja, a de entregar a coisa vendida (*ad tradendum*). Somente com essa efetiva entrega (*traditio*) dá-se a transferência do domínio (GONÇALVES, 2008, p. 191).

---

<sup>6</sup> Por divergirem as legislações quanto aos efeitos atribuídos à compra e venda, perdura o interesse doutrinário a respeito do problema de saber se o contrato opera a transferência do domínio ou gera apenas a obrigação de transmiti-lo. A questão é puramente de técnica jurídica, mas se reveste de importância prática. Para resolvê-la, deve partir-se da distinção entre *titulus acquirendi* e *modus acquisitionis*, proveniente do Direito Romano, no qual o *contractus* estabelecia apenas um *vinculum juris* entre as partes, não tendo força para constituir direito real. As convenções para alienação de bens originavam-se, tão-só, a obrigação de transferir o domínio. Para que a propriedade da coisa se transmitisse ao comprador, o Direito romano exigia um ato de solenidade que se chamava *modo de adquirir* (GOMES, 1987, p. 248).

O contrato de compra e venda é classificado pela doutrina como um contrato consensual, ou seja, basta o consentimento das partes contratantes para que o contrato seja celebrado. Tal conclusão é extraída do art. 482 do Código Civil compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço (BRASIL, 2002). A entrega da coisa ou o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), para alienação de bens imóveis, não possuem qualquer relação com a formação do contrato, mas sim com o seu cumprimento, com a eficácia do negócio jurídico, em especial, com a aquisição da propriedade pelo comprador (TARTUCE, 2020, p. 647).

Em regra, os contratos de compra e venda são informais, ou seja, não possuem forma definida em lei. Todavia, importante regramento se encontra no art. 108 do Código Civil.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (BRASIL, 2002).

Tal dispositivo assume grande relevância para o estudo do sistema de invalidades dos negócios jurídicos.

Conforme dispõe o art. 104 do código, a validade do negócio jurídico requer a obediência à forma prescrita ou não defesa em lei, ou seja, caso o contrato seja celebrado sem obediência à forma prescrita pela legislação, o acordo não passará do segundo plano da escada ponteara.

Quanto ao plano da validade, Flávio Tartuce opta por distinguir formalidade e solenidade.

A compra e venda pode ser negócio formal (solene) ou informal (não solene). Repise-se que este autor segue o entendimento doutrinário segundo o qual a solenidade está relacionada com a escritura pública e não com a forma escrita (formalidade é gênero, solenidade é espécie). O contrato de compra e venda exige escritura pública quando o valor do bem imóvel, objeto do negócio, for superior a 30 salários mínimos (art. 108 do CC) – contrato formal e solene. Caso o imóvel tenha valor inferior ou igual a 30 salários mínimos, não haverá necessidade de escritura pública a ser lavrada no Tabelionato de Notas. No entanto, em todos os casos envolvendo imóveis, é necessária a forma escrita para registro no CRI, estando a eficácia no mesmo plano que a validade do contrato em questão (contrato formal e não solene) (TARTUCE, 2020, p. 646).

No mesmo sentido, leciona Scavone Junior:

A aquisição de imóveis é, em regra, um negócio jurídico solene. Sendo assim, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos sobre direitos reais imobiliários, salvo as exceções de leis especiais, como, por exemplo, negócios no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário e do Sistema Financeiro da Habitação. Todavia, agora há um limite claro. Os imóveis com valor de até trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país não dependem de escritura pública, lavrada por tabelião (qualquer tabelião) de acordo com o art. 108 do Código Civil: Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 69).

Cumprir tecer breves comentários sobre o contrato preliminar de compra e venda, dada sua relevância para o tema objeto deste trabalho.

### **3.2 CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRA E VENDA**

Conforme já dito, o contrato é um acordo de vontades com a finalidade de criar, modificar ou extinguir direitos. Sabe-se que há etapas para a formação do contrato, negociações preliminares, proposta e aceitação. Normalmente, essas fases de formação do contrato ocorrem de forma instantânea. Todavia, em decorrência de peculiaridades de determinada negociação, é possível que se seja necessário a celebração de um contrato preliminar, visando a celebração do contrato definitivo.

O contrato preliminar, pré-contrato ou *pactum de contrahendo* encontra-se tratado na atual codificação privada, como novidade, entre os arts. 462 a 466. Contudo, vale esclarecer que a fase de contrato preliminar não é obrigatória entre as partes, sendo dispensável. Na prática, muitas vezes, o contrato preliminar é celebrado em compra e venda de imóvel para dar mais segurança às partes, notadamente em relação ao preço convencionado (TARTUCE, 2020, p. 600).

Para Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona filho:

Sem cair na tentação das conceituações digressivas, compreendemos o contrato preliminar como uma avença através da qual as partes criam em favor de uma ou mais delas a faculdade de exigir o cumprimento de um contrato apenas projetado. Trata-se, portanto, de um negócio jurídico que tem por objeto a obrigação de fazer um contrato definitivo. O exemplo mais comum desse tipo de promessa é a de compra e venda (promessa de compra e venda), a qual, quando devidamente registrada no Cartório de Imóveis, produz eficácia real, facultando ao promitente-comprador, se for necessário, recorrer à ação de adjudicação compulsória para a concretização do seu direito (GAGLIANO, PAMPLONA FILHO, 2022, p. 196).

De suma relevância para o estudo da aquisição da propriedade imobiliária, surge a figura do contrato preliminar de compra e venda. Tal importância se dá pelo fato de que não se mostra conveniente aos contratantes contratar de maneira definitiva, possivelmente em razão de o pagamento ser realizado de modo parcelado e em grande número de prestações, seja pela necessidade de se aguardar um financiamento. Nesse cenário, as partes celebram uma avença provisória, que preparará a celebração do acordo definitivo (GONÇALVES, 2008, p. 139).

Segundo Rosenvald e Farias:

Via de regra, os contratos se formam com presteza pelo mero encontro de vontades ou, mais especificamente, de uma proposta e uma aceitação. Na visão pueril da fenomenologia contratual, imaginamos uma pessoa ingressando em um mercado, escolhendo o produto na gôndola com base em suas características e seu preço, para ao final realizar o pagamento e sair do estabelecimento, mesmo que o evento não seja marcado por nenhum diálogo entre comprador e vendedor. Contudo, nas sociedades complexas a dinâmica é diversa. Determinados contratos demandam profundos estudos técnicos e cálculos econômicos envolvendo relatórios, viagens e pesquisas. Muitas vezes os parceiros preferem se conhecer melhor antes do passo final, elidindo consequências jurídicas de uma convenção definitiva. Em outros casos, existem dificuldades momentâneas que procrastinam a celebração imediata do contrato principal, sejam de ordem subjetiva ou objetiva. Nestas situações, nada impede que duas ou mais pessoas ajustem o contrato, convencionando-se os direitos e deveres recíprocos e os termos essenciais da operação econômica, porém protraindo-se o acordo definitivo e a produção de efeitos jurídicos e econômicos para um momento posterior (ROSENVALD; FARIAS, 2015, p. 90).

As partes contratantes preferem postergar para momento futuro a produção de efeitos, porém, desejam, desde já, a certeza de que tais efeitos, de fato, ocorrerão, não correndo o risco de relegar o futuro cumprimento da avença à boa fé e ética da parte contrária. A finalidade dos contratantes não é a de modificar efetivamente a presente situação, mas sim criar a obrigação da futura celebração do contrato (GONÇALVES, 2008, p. 140).

Conforme dispõe o art. 462 do Código Civil, o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado. Portanto, conclui-se que mesmo em se tratando de negócios jurídicos versando sobre bens imóveis de valor superior a trinta salários mínimos, caso se trate de contrato preliminar, não há que se obedecer à regra do art. 108 do mesmo diploma, que estabelece um forma taxativa para celebração de contratos com esse teor.

A espécie de contrato preliminar de maior verificação na prática é a promessa de compra e venda.

Nesse contrato, as partes assinam o instrumento e, simultaneamente, assumem a obrigação de celebrar o contrato definitivo.

### **3.3 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Segundo Carlos Roberto Gonçalves, o art. 1.088 do Código Civil de 1916 dispunha que nas hipóteses em que o instrumento público fosse exigido como prova do contrato, qualquer das partes poderia arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento. Tal previsão possuía problemas de ordem técnica, o que atraía severos prejuízos para os contratantes, em especial, os hipossuficientes. Este dispositivo permitia, portanto, que diversos loteadores, utilizando-se do direito de arrependimento, deixassem de outorgar a escritura definitiva e optassem por pagar perdas e danos ao compromissário comprador, normalmente pagar por meio da devolução do preço em dobro, com a intenção de obter lucro sob a revenda do lote (GONÇALVES, 2008, p. 141).

Tal cenário foi alterado com o advento do Decreto-Lei nº 58/37, que tornou irretratável o compromisso de compra e venda, desde que não houvesse previsão de arrependimento.

Com o advento do Código Civil de 2002, a promessa de compra e venda passou a ser regulamentada na disciplina atinente ao contrato preliminar.

A inexistência de forma legal para celebração deste tipo de contrato já foi mencionada anteriormente. Tal dispensa de formalidade constitui uma homenagem ao princípio do consensualismo, pondo fim à discussão acerca do requisito formal do contrato preliminar. Ainda que o contrato definitivo deva ser celebrado mediante escritura pública, a promessa de compra e venda pode ser efetivada via instrumento particular (GONÇALVES, 2008, p. 143).

Acerca da promessa de compra e venda de bens imóveis, há que se atentar ao fato de o instrumento ter sido ou não levado a registro. Discorrendo acerca deste tópico, dispõe Flávio Tartuce:



Cite-se de imediato o nosso entendimento, baseado no que consta da atual codificação privada na melhor doutrina, segundo o qual haverá compromisso bilateral de compra e venda quando o instrumento não estiver registrado na matrícula do imóvel. Se ocorrer tal registro, estaremos diante de um direito real de aquisição do promitente comprador, previsto nos arts. 1.225, inc. VII, 1.417 e 1.418 do Código Civil [...]. Surge dúvida sobre essa diferenciação, eis que, pelo art. 463, parágrafo único do atual código civil, o contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente. A questão é esclarecida pelo enunciado n. 30 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na I Jornada de Direito Civil, pelo qual: a disposição do parágrafo único do art. 463 do novo Código Civil deve ser interpretada como fator de eficácia perante terceiros. Em suma, a palavra “deve”, constante do comando legal em questão, merece ser interpretada como um “pode”. Melhor explicando, se o contrato não for registrado haverá compromisso bilateral de contrato, gerando uma obrigação de fazer; se houver registro, haverá direito real de aquisição do promitente comprador, gerando obrigação de dar (TARTUCE, 2020, p. 602).

Após estes breves apontamentos acerca do contrato de compra e venda, cumpre destinar um tópico específico ao estudo do direito notarial brasileiro.

## 4. DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

### 4.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

Tendo em vista o fato de a forma de aquisição da propriedade imobiliária no Brasil ocorrer por meio do registro do título aquisitivo, faz-se importante tecer comentários acerca da dogmática dos registros públicos.

O Direito Notarial e Registral é um campo muito específico do direito, cuja regulamentação é voltada para a atuação dos profissionais na área dos serviços extrajudiciais, comumente conhecidos por cartórios. Entre estes estão os Tabelionatos de Notas, os Registros de Imóveis, os Tabelionatos de Protesto, os Registros Cíveis das Pessoas Naturais e Jurídicas e os Registros de Títulos e Documentos (FACULDADE ARNALDO, n.p).

O art. 236 e seus parágrafos da Constituição Federal fixam as diretrizes dos Registros Públicos no país. Esse artigo determina que os serviços públicos serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Estabelece que lei federal regulamentará a atividade, a responsabilidade civil e criminal dos tabeliães, registradores e seus prepostos, a fiscalização pelo Poder Judiciário, fixará os emolumentos devidos pelos atos notariais e de registro e regulamentará os concursos públicos para ingresso e remoção (MODANEZE et al, 2011, p. 10).

Os Registros Públicos são disciplinados pela Lei Federal n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Nessa lei há previsão sobre a escrituração dos livros, a maneira como o serviço será prestado, a publicidade dos atos e a conservação dos livros e dos documentos arquivados. O registro civil das pessoas naturais e jurídicas, títulos e documentos e imóveis estão regulamentados nessa lei.

Segundo a mencionada lei:

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

I - o registro civil de pessoas naturais;

II - o registro civil de pessoas jurídicas;

III - o registro de títulos e documentos;

III - o registro de títulos e documentos;

**IV - o registro de imóveis** (BRASIL, 1973, grifo nosso).

Acerca dos princípios regentes dos registros públicos:

O Registro Público garante a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos, fatos e negócios jurídicos. Os efeitos do Registro Público são de três espécies: — constitutivos: sem o registro o direito não nasce; — comprobatórios: o registro prova a existência e a veracidade do ato; — publicitários: o ato registrado é acessível ao conhecimento de todos, salvo algumas exceções. Alguns dos princípios que regem o registro público são:— da publicidade: todos os atos são públicos e deles pode ser emitida uma certidão, independente do interesse do solicitante; — da legalidade: somente podem ser registrados, averbados ou lavrados atos que a lei permita; — da fé pública: o conteúdo do ato é presumido verdadeiro até que se prove o contrário (MODANEZE et al, 2011, p. 10)

Serão analisados, neste capítulo, as peculiaridades atinentes aos tabelionatos de notas e ao registro de imóveis.

## 4.2 TABELIÃO DE NOTAS

Configura-se como principal atribuição do tabelião de notas a identificação das partes e formalização jurídica de sua vontade, com fé pública. A identificação das partes é feita mediante a apresentação de documentos de identidade originais e em bom estado de conservação. A formalização da vontade abrange a oitiva das partes, a exposição daquilo que desejam, a adequação da vontade ao instituto de direito que a formalize com eficácia e segurança jurídica, a redação do texto e a impressão da escritura, com a colheita das assinaturas (MODANEZE et al, 2011, 19).

O estudo das atribuições do tabelião de notas mostra-se relevante para a análise tema objeto desta pesquisa pois, conforme já visto, há exigência legal de formalização dos negócios jurídicos imobiliários por meio de escritura pública, vide artigo 108 do Código Civil.

A escritura pública é o ato notarial que formaliza juridicamente a vontade das partes. Pode ser uma declaração unilateral ou um negócio jurídico envolvendo duas ou mais partes. Seu objeto poderá ser um bem móvel ou imóvel, ou ainda uma declaração de vontade, a ser cumprida no presente ou no futuro. Fatos podem ser constatados por meio de escrituras públicas. Todas as escrituras devem ser redigidas em idioma nacional. Quando a parte não conhecer o idioma

nacional, um tradutor público juramentado, registrado na Jucesp, deverá participar do ato, traduzir o texto e assinar a escritura junto com ela. Se não houver tradutor público, uma pessoa conhecida do tabelião poderá traduzir o ato, prestando o compromisso de bem e fielmente traduzir a escritura. Essa circunstância constará do ato notarial (MODANEZE et al, 2011, p. 22).

A escritura pode ter como objeto um bem, quando se tratar de transferência de bens, a título gratuito, oneroso, entre vivos ou sucessão; uma declaração de vontade ou ainda a constatação de um fato, sendo que as escrituras de transferência de bens podem ter por objeto bens móveis ou imóveis (MODANEZE et al, 2011, p. 22).

Por se tratar de ato forma cuja finalidade é conferir maior segurança à exteriorização da vontade das partes, as regras de elaboração e confecção deste documentos são rígidas, específicas e taxativas.

Segundo as Normas Extrajudiciais da Corregedoria de Justiça, especificamente em seu art. 45, a escrituração deve observar as seguintes exigências: indicação do dia, mês, ano e local em que lavrada, lida e assinada; dados pessoais das partes e dos demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação, e expressa referência à eventual representação por procurador; manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes; referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato; declaração de ter sido lida na presença das partes e dos demais comparecentes, ou de que todos a leram; assinatura das partes e dos demais comparecentes ou, caso não possam ou não saibam escrever, de outras pessoas capazes, que assinarão a rogo e no lugar daqueles, cujas impressões digitais, no entanto, deverão ser colhidas mediante emprego de coletores de impressões digitais, vedada a utilização de tinta para carimbo; assinatura do Tabelião de Notas ou a de seu substituto legal; menção à data, ao livro e à folha da serventia em que foi lavrada a procuração, bem como à data da certidão correspondente, para comprovar que foi expedida nos noventa dias que antecederam a prática do ato notarial (TJSP, 2020).

As escrituras públicas relativas a bens imóveis devem conter o número do registro ou da matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade e Estado. Tais exigências devem ser observada quando se tratar de imóveis urbanos cujas descrições e caracterizações constem da certidão do Registro de Imóveis. Para os demais imóveis urbanos, principalmente aqueles objeto de transcrição, a descrição deve ser integral e pormenorizada, com referência precisa,

inclusive, aos seus característicos e confrontações, vide artigo 60 do referido diploma normativo.

As NSCGJ ainda exigem a apresentação do título de aquisição do alienante, com referência à natureza do negócio jurídico, ao instrumento que o documenta, à matrícula e ao registro anterior, ao seu número e ao Registro de Imóveis. Ou seja, é exigência legal, para a lavratura da escritura de compra e venda de imóveis, que as partes negociantes apresentem o título aquisitivo, instrumento que exterioriza o contrato de compra e venda.

No que se refere a imóveis rurais, o art. 66 das normas extrajudiciais assim dispõe:

Art. 66. As escrituras relativas a imóveis rurais devem conter, ainda: a) a apresentação e a menção aos dados do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural – CCIR, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, e o número fornecido pela Receita Federal do Brasil – RFB, com a prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR correspondente aos últimos cinco anos; 396 b) o interior teor da autorização emitida pelo INCRA para fins de desmembramento de bem imóvel rural, quando exigível, observadas as normas legais referentes à fração mínima de parcelamento (fmp) e à reserva legal (TJSP, 2020)

Segundo Modaneze (2011, p. 20), os livros de notas, utilizados para a impressão das escrituras públicas, são confeccionados em papel dotado com elementos e característicos de segurança. No Estado de São Paulo, todas as folhas têm código de barras, as designações da República Federativa do Brasil, do Estado, da Comarca e Município, do Tabelionato, o número do livro e da folha. A empresa que fabrica os livros é escolhida pelo Colégio Notarial do Brasil — Seção de São Paulo, com homologação da Corregedoria Geral de Justiça. Todos os tabeliães devem manter um cadastro junto a esse fabricante e indicar uma ou mais pessoas responsáveis e autorizadas para receber esses livros

## **4.3 REGISTRO DE IMÓVEIS**

### **4.3.1 Disposições gerais**

O registro de imóveis encontra-se regulado pela Lei nº 6.015, entre os artigos 167 e 288-A. Conforme consta no rol do art. 167, são competências do registro de imóveis, relacionadas à transmissão da propriedade, o registro dos contratos de

compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; da compra e venda pura e da condicional (BRASIL, 1973).

Acerca da função institucional do registro de imóveis, tem-se o seguinte:

A função do Registro de Imóvel é ser o **repositório fiel da propriedade imóvel do País** e de todos os negócios jurídicos vinculados aos imóveis, em áreas predefinidas pela legislação de organização judiciária, que regulamenta as circunscrições imobiliárias dos Estados. Garante a publicidade de quem é o titular de determinado imóvel e dos ônus que sobre ele recaem, contendo as informações de todas as alterações referentes ao imóvel e a seu proprietário. **O registro declara, constitui, modifica e cancela direitos reais sobre bem imóvel.** Imóvel corresponde ao solo e tudo a que a ele se incorporar, natural ou artificialmente (MODANEZE et al, 2011, p. 96, grifo nosso).

No que se refere à principiologia do registro de imóveis, destaca-se o princípio da publicidade, cuja finalidade é gerar, além do direito de acesso ao teor dos atos registrados, uma obrigatoriedade para as partes de buscar conhecê-los, vez que impossibilita, por exemplo, a alegação de que a situação do imóvel era desconhecida durante a sua negociação (SALLES; MATOS, 2018, p. 89). Além do princípio da publicidade, há que se ressaltar o princípio da legalidade que determina aos registradores a fiscalização da natureza e validade dos títulos destinados a registro.

#### 4.3.2 Matrícula

De fundamental importância para o tema desta pesquisa, há que se analisar a figura da matrícula do imóvel, nesse sentido:

A matrícula é o “documento de identidade” do imóvel. Será aberta após a primeira transação envolvendo o imóvel depois da edição da Lei n. 6.015/73. Ela contém todas as informações referentes ao imóvel, como metragem, localização, número de contribuinte na Prefeitura, ou cadastro no Incra, alteração de nome de rua, bem como dados sobre o proprietário, alterações de seu estado civil e ainda ônus que incidam

sobre o imóvel, como penhoras, hipotecas e seus cancelamentos (MODANEZE et al, 2011, p. 102).

Conforme leciona Luiz Antonio Scavone Junior, a matrícula nada mais é que uma ficha numerada onde se descreve o imóvel e se indica o titular. Cada imóvel tem apenas uma matrícula junto ao oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente e em nenhum outro, consagrando o princípio da unicidade registral. Nessa matrícula serão registrados e averbados todos os fatos jurídicos que alterem o direito nele inscrito. Os registros e as averbações seguem o seguinte caminho: a) Protocolização, com anotação da data e hora para efeito de aquisição de direitos reais, conforme o art. 182 e 186 da Lei de Registros Públicos; b) Prenotação, conferindo preferência no registro por trinta dias, vide art. 205 e c) Registro, conforme artigos 167 e 232 da Lei nº 6.015 (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 71).

A matrícula será aberta no momento do primeiro registro realizado após a Lei n. 6.015/73, com os elementos constantes no título apresentado para registro e com aqueles que constarem nos arquivos do próprio registro de imóvel. Caso o imóvel houvesse pertencido a outra circunscrição imobiliária, será necessário apresentar certidão atualizada de sua transcrição ou matrícula, bem como a inexistência ou existência de ônus reais, que serão transportados para a nova matrícula (MODANEZE et al, 2011, p. 100).

#### **4.3.3 Título**

Conforme leciona Modaneze et al (2011, p. 101):

Título é o documento apresentado ao registrador de imóvel que formaliza o direito real, transferido, cancelado ou extinto, e deve obedecer a determinados requisitos legais para cada espécie de ato. Se for público, deverá ser assinado pelas partes perante o tabelião de notas; se particular, será assinado pelas partes e por duas testemunhas, com firma reconhecida; pode ser nacional ou estrangeiro, judicial ou extrajudicial (MODANEZE et al, 2011, p. 101).

De acordo com o art. 221 da Lei nº 6.015, somente são admitidos para o registro as escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros; escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação; atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da

lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal; cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo e os contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma (BRASIL, 1973).

#### **4.3.4 Registro do título aquisitivo**

Como visto no capítulo 2.3, o sistema seguido pelo Direito brasileiro exige o registro do título aquisitivo, contrato de compra e venda, no registro do imóvel objeto do negócio jurídico, seguindo o disposto no art. 1.225 do Código Civil.

O ato solene necessário é o registro do título translativo. A Lei de Registros Públicos menciona expressamente a atribuição do registro de imóveis para registrar os contratos de compra e venda e os de promessa de compra e venda junto à matrícula do imóvel, conforme itens 18, 20 e 29 do art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015.

Destaca-se tal ponto, pois a lei também regulamenta as hipóteses de averbação, elencadas no inciso II do mesmo artigo, sendo corriqueira a confusão terminológica entre estes dois atos notariais.

Para dirimir tal dúvida, recorre-se, novamente, à doutrina de Luiz Antonio Scavone Junior. Conforme aduz o autor, os registros servem para anotar na ficha de matrícula os atos translativos ou declaratórios da propriedade e dos demais direitos reais como, por exemplo, hipotecas, servidões, promessa de compra e venda, incorporações, loteamentos etc. As averbações, por sua vez, referem-se às alterações do registro, como, por exemplo, a alteração de nome pelo casamento, cláusulas de inalienabilidade de imóveis (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 71).

Ou seja, a averbação corresponde à modificação ou extinção do direito real, e é acessória ao registro, pois informa qualquer modificação deste, seja referente ao imóvel ou aos dados de seu proprietário (MODANEZE et al, 2011, p. 103).

Seguindo o procedimento para registro do título, contido na lei de Registros Públicos, tem-se a seguinte cronologia de atos, resumidos por Jussara Citroni Modaneze Perla Caroline Gargalac Veiga Tieri e Thomaz Mourão Tieri.



Os títulos apresentados para registro serão protocolados, sendo-lhes atribuído um número, em ordem crescente e contínua. Esse número garante a prioridade no registro e a precedência do direito. No título apresentado será anotada a data e o número do protocolo. Esse número garante a prioridade no registro quando houver dois títulos referentes ao mesmo imóvel: aquele que foi protocolado primeiro terá preferência sobre o outro. O ato de protocolo denomina-se prenotação, que corresponde ao assentamento prévio do título. Se material e formalmente em ordem, o título será registrado, e os efeitos do registro retroagirão à data da prenotação; se houver alguma exigência oposta pelo registrador não sanada no prazo de trinta dias, cessarão os efeitos da prenotação e a prioridade do direito. Se for suscitada dúvida e esta for julgada improcedente, os efeitos do registro retroagirão à data do protocolo, mesmo que com prazo superior a trinta dias. O protocolo será encerrado diariamente pelo registrador ou seu substituto, garantindo a ordem sequencial das prenotações e a prioridade dos títulos. Prenotado o título, o registrador tem o prazo máximo de trinta dias para registrá-lo ou devolvê-lo com alguma exigência a ser cumprida pelo interessado (MODANEZE et al, 2011, p. 100).

Após estudado os principais aspectos do sistema jurídico notarial e registral brasileiro, passa-se à análise das peculiaridades negociais da aquisição de imóveis.

## 5 COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

### 5.1 REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO

Conforme brevemente explanado, no Direito brasileiro, o contrato de compra e venda não transmite a propriedade, apenas cria a obrigação de transmiti-la. O Direito romano trouxe a distinção entre *titulus adquirendi* e *modus acquisitionis*. Para os romanos, o contrato estabelecia apenas um vínculo jurídico entre as partes, não possuindo força para constituir um direito real. Para que a propriedade fosse efetivamente transmitida, exigia-se a realização de um ato ou solenidade denominado de modo de adquirir (GOMES, 1987, p. 248).

Acerca da exigência do registro do título aquisitivo, Bruno Mattos e Silva Assevera que:

A forma de aquisição da propriedade, por meio de compra e venda, é feita pelo registro do título de aquisição no cartório imobiliário. Portanto, não é proprietário o indivíduo que não efetuou o registro do título na matrícula do imóvel. O Código Civil, em seu art. 1.245, é claro a esse respeito: “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.” Que “título” é esse? *Título* é o documento que a lei considera hábil para, ao ser registrado no cartório imobiliário, efetivar a transferência da propriedade do bem imóvel. No caso da compra e venda, como regra geral, será uma *escritura pública*. Escritura pública é um documento que pode ser produzido em qualquer cartório de notas (tabelionato), por um agente público, que é a pessoa devidamente autorizada pelo Poder Público a exercer essa função, ou em um consulado brasileiro no exterior (art. 221, I, da Lei nº 6.015/73). Instrumento particular, ao contrário, é elaborado por qualquer pessoa que não tenha essa função pública (MATTOS E SILVA, 2021, p. 29).

Título é o nome genérico dado ao documento onde se encontrará plasmado o negócio jurídico celebrado com o intuito de criar a obrigação de transferir a propriedade.

Luiz Antonio Scavone Junior (2020, p. 70) trabalha com o seguinte exemplo, de modo a ilustrar a dinâmica da aquisição da propriedade imobiliária mediante registro. Suponha-se que A, outorgante de uma escritura pública a B, cujo objeto é um apartamento. Se B não leva essa escritura a registro e A outorga nova escritura a C, que realiza a providência necessária nos termos do art. 1.227 do Código Civil,

B não terá adquirido a propriedade do bem imóvel, já que não registrou sua escritura.

Portanto, como já dissemos, a escritura, enquanto não registrada, não atribui direito real de propriedade, apenas direito pessoal, obrigacional, mediante o qual B, nesse exemplo, civilmente, poderá apenas responsabilizar A patrimonialmente (Código Civil, art. 389), e não reivindicar a propriedade de C, que a adquiriu legalmente, já que não dispõe de direito real, oponível erga omnes. Sendo assim, no caso de bens imóveis e aquisição por negócio jurídico, a transferência do domínio se opera com o registro do título aquisitivo junto ao oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 70).

No âmbito jurisprudencial, transcreve-se uma ementa referente a um Recurso Especial oriundo de controvérsia acerca da propriedade de determinado bem imóvel penhorado em sede de execução.

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM IMÓVEL OBJETO DE CESSÃO DE DIREITO À MEAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO NA FORMA EXIGIDA PELO ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. PROPRIEDADE NÃO TRANSFERIDA. POSSIBILIDADE DA CONSTRIÇÃO.

I.- Os Embargos de Declaração são corretamente rejeitados se não há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, tendo a lide sido dirimida com a devida e suficiente fundamentação.

II.- 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.

**III.- No caso, muito embora a cessão de direitos tenha sido celebrada em cartório, por meio Escritura Pública de Cessão de Direitos de Meação, trata-se de negócio jurídico de natureza obrigacional e que, portanto, só produz efeito entre as partes que o celebraram, não sendo oponível erga omnes, antes de efetuado o registro do título translativo no Registro de Imóveis, de modo que, mantida a penhora, realizada contra aquele em cujo nome transcrito o imóvel.**

IV.- Recurso Especial conhecido e provido.

(REsp n. 788.258/RS, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 1/12/2009, DJe de 10/12/2009, grifo nosso).

No caso concreto, o recorrido, que figurava como executado na primeira instância, havia cedido metade da propriedade de determinado imóvel a seus filhos, mediante escritura pública de cessão de direitos de meação. Todavia, apesar de respeitada a formalidade do contrato, não se procedeu ao registro do título, razão pela qual o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a legalidade da penhora que recaiu sobre a fração do imóvel que ainda pertencia ao recorrido, tendo em vista a inexistência de registro no cartório competente.

Conforme dispõe o art. 1.245, § 1º, do Código Civil, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel (BRASIL, 2002).

Tal dispositivo traz uma norma de suma importância para as negociações imobiliárias, tendo em vista que a inobservância de tal regra traz grande insegurança jurídica para a sociedade.

[...] a fim de verificar se o vendedor é realmente o proprietário do imóvel, se existe alguma possibilidade de ele vir deixar de sê-lo e, em consequência, ser o negócio prejudicado [...] Se a pessoa que se propõe vender o imóvel não constar como proprietária nessa certidão, significa que ela não é a proprietária do bem ou que ela ainda não regularizou sua propriedade. Nesse caso, não poderá outorgar ao comprador a escritura de compra e venda até que a propriedade esteja registrada em seu nome. É possível, por exemplo, que ela tenha comprado o imóvel do proprietário que consta da certidão, mas não tenha efetuado o devido registro de sua compra no Cartório, o que consiste num problema adicional, uma vez que esse registro deve ser efetuado. Ou, ainda, pode ser que a pessoa que está negociando a venda e compra como proprietária, apareça na certidão não como proprietária, mas apenas como alguém que tenha celebrado algum contrato de promessa de compra e venda com o proprietário. Nessa hipótese, exatamente por não ser o proprietário, o “vendedor” (pessoa que está negociando) não poderá outorgar escritura pública de compra e venda: ele somente poderá ceder seus direitos de promissário comprador. A escritura pública (definitiva) somente poderá ser passada pelo proprietário, com anuência desse promissário comprador (MATTOS E SILVA, 2021, p. 40).

Todavia, vale ressaltar que a legislação permite, em excepcionais hipóteses, a aquisição da propriedade imobiliária por meio do registro de instrumento particular. A primeira hipótese decorre da interpretação *contrario sensu* do artigo 108 do Código Civil. Nesse sentido, a aquisição de imóveis com valor igual ou inferior a trinta salários mínimos pode ser efetivada via registro de instrumento particular.

Outra hipótese diz respeito ao contrato celebrado em virtude de financiamento junto ao Sistema Financeiro de Habitação. Conforme dispõe a Lei nº 4.380/64, que institui o Sistema Financeiro para aquisição da casa própria:

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas. § 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de

direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei (BRASIL, 1964).

Também é possível o registro do instrumento particular de alienação fiduciária, fundamentado na Lei nº 9.514/97.

Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública (BRASIL, 1997).

Após vistos os principais pontos atinentes ao registro do título aquisitivo, contrato de compra e venda, cumpre adentrar aos demais temas pertinentes ao assunto, tais como a promessa de compra e venda, dentre outros assuntos.

## **5.2 COMPROMISSO OU PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Conforme visto em linhas gerais, nos primeiros capítulos deste trabalho, o contrato preliminar de compra e venda é gênero que comporta duas espécies: o compromisso de compra e venda e a promessa de compra e venda.

A promessa de compra e venda é um contrato cujo objeto é a compra e venda de um imóvel<sup>7</sup>. Neste contrato, ambas as partes estão cientes de que, posteriormente, assinarão um contrato definitivo de compra e venda, pois, conforme já estudado, somente é permitida a transferência de propriedade do imóvel quando há um registro, ou seja, quando há um contrato definitivo de compra e venda. A promessa tão somente simboliza a obrigação de vender ou comprar algo, com o que foi acordado, como prazo, preço, dentre outras condições (BACCIN, 2021, n.p).

O compromisso de compra e venda, por sua vez, ainda não é o contrato definitivo, sendo somente um contrato preliminar que depende do definitivo. Este possui as cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade, que servem como uma

---

<sup>7</sup> Muitos são os motivos que levam as partes a optar pelo compromisso de compra e venda. De início, podem-se indicar razões socioeconômicas. Com o alargamento das periferias e a proliferação dos loteamentos e incorporações imobiliárias, muitos se valem do compromisso de compra e venda para, no futuro, tornarem-se proprietários de um bem imóvel. A incapacidade orçamentária para pagamento do preço à vista, das despesas para lavratura da escritura definitiva de compra e venda e do seu registro obriga muitos adquirentes a optarem por essa modalidade contratual. Há também aqueles que, apesar de ter disponibilidade financeira para pagar o preço à vista, preferem o parcelamento pela via do compromisso de compra e venda e empregar seu capital em outros investimentos, dentre outras inúmeras hipóteses (ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 04).

proteção contra o arrependimento, logo, não existe a possibilidade de arrependimento ou revogação de uma parte. A diferença entre os dois contratos reside na existência da cláusula de irretratabilidade. Enquanto na promessa de compra e venda pode haver arrependimento, no compromisso, não é permitida tal faculdade, sendo essa uma das principais diferenças entre eles (BACCIN, 2021, n.p).

O compromisso ou promessa de compra e venda pode ser celebrado mediante instrumento particular, eis que não deve obediência à forma prescrita para a celebração do contrato definitivo. Conforme dispõe o art. 462 do Código Civil, contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado, logo, a forma exigida pelo art. 108 do mesmo diploma não precisa ser observada.

Acerca da possibilidade de registro do contrato preliminar junto à matrícula do imóvel, leciona Flávio Tartuce:

A grande questão surge quando o contrato preliminar tem como conteúdo a compra e venda de bens imóveis. Aqui, interessante verificar os efeitos quando esse compromisso é ou não registrado na matrícula do imóvel. Cita-se de imediato o nosso entendimento, baseado no que consta da atual codificação privada e na melhor doutrina, segundo o qual haverá compromisso bilateral de compra e venda quando o instrumento não estiver registrado na matrícula do imóvel. Se ocorrer tal registro, estaremos diante de um direito real de aquisição do promitente comprador, previsto nos arts. 1.225, inc. VII, 1.417 e 1.418 do Código Civil (TARTUCE, 2020, p. 602).

Ainda segundo o autor, a depender da presença ou não de registro na matrícula do imóvel, o promitente comprador deverá se valer de instrumentos jurídicos diversos, caso o contrato definitivo não venha a ser celebrado.

Se o compromisso de compra e venda não estiver registrado na matrícula do imóvel, haverá um contrato com efeitos meramente obrigacionais *inter partes*, criando uma obrigação de fazer, consubstanciada na celebração do contrato definitivo. Logo, em caso de não celebração do contrato definitivo, o compromissário comprador poderá se valer de uma ação de obrigação de fazer, fundamentada no art. 463 do Código de Processo Civil (TARTUCE, 2020, p. 1.028).

Outra possibilidade também é destacada pelo autor. Tendo em vista suas especificidades, cumpre transcrever, em sua literalidade, os dizeres do civilista:

Esgotado o prazo para que a outra parte celebre o contrato definitivo, poderá o juiz suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar (art. 464 do CC). Esse efeito é similar ao da adjudicação compulsória, mas *inter partes* (TARTUCE, 2020, p. 1.0280).

De grande importância para o tema aqui estudado, passa-se à análise da ação de adjudicação compulsória.

### 5.3 AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Conforme leciona Flávio Tartuce (2020, p. 1.028 -1.029), na hipótese de o contrato de compromisso de compra e venda ter sido registrado na matrícula do imóvel, estar-se-á diante de um direito real de aquisição do imóvel, previsto no art. 1.225, VII, do Código Civil. Por ser um direito real, possui eficácia erga omnes, criando a obrigação de dar. Caso tal obrigação não seja cumprida, o compromissário comprador poderá ingressar com uma ação denominada de ação de adjudicação compulsória em face do promitente vendedor <sup>8</sup>.

Acerca do direito gerador desta ação, dispõe Valter Farid Antonio Junior:

Uma vez celebrado, o contrato de compromisso de compra e venda impõe no campo obrigacional duas espécies de obrigação: uma de dar ao adquirente a posse do imóvel, e outra de fazer, consistente na prestação de um ato devido – a outorga da escritura pública definitiva quando do pagamento integral do preço pelo compromitente comprador – que servirá de *titulus adquirendi* a ser levado ao registro de imóveis para que o adquirente, após a inscrição, veja constituído o direito de propriedade, nos termos dos artigos 108 e 1.245 do Código Civil. O dever de outorga da escritura pública deriva do vínculo contratual, corresponde a ato de execução do compromisso de compra e venda e tem por fundamento direito pessoal que se opera *inter partes*. Depende de ato de colaboração do devedor, no caso, o compromitente vendedor, a quem incumbe a obrigação de conferir eficácia, mediante simples reiteração, a manifestação de vontade já externada no compromisso de compra quanto à transferência da propriedade do imóvel compromissado após o pagamento integral do preço (ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 97).

Para Luiz Antonio Scavone Junior, a ação de adjudicação compulsória concede poderes ao juiz para que possa intervir e suprir a injusta recusa do alienante em outorgar a escritura ao promitente comprador. Tal suprimento ocorre por meio de

---

<sup>8</sup> A adjudicação compulsória é uma espécie de execução específica das obrigações de emitir declaração de vontade relacionada aos imóveis, amoldando-se perfeitamente aos arts. 497, 513, 536, 537 e ss. do Código de Processo Civil (Decreto-lei 58/1937, art. 22; Código Civil, arts. 1.417 e 1.418). É 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 (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 702).

sentença que terá o condão de substituir a vontade do promitente vendedor na escritura que será registrada, transmitindo a propriedade. Salienta-se, ademais, que, embora o art. 16 do Decreto-lei 58/1937<sup>9</sup> mencione o “rito sumaríssimo”, hoje tal rito é inexistente e, portanto, deverá ser seguido o procedimento comum (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 447).

Ainda segundo Flávio Tartuce, o direito de ingressar com a ação de adjudicação compulsória não é condicionado ao registro do compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel. O registro afeta, tão somente, os efeitos da adjudicação compulsória<sup>10</sup>.

Nesse sentido, dispõe a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça que o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA POR INSTRUMENTO PARTICULAR, NÃO INSCRITA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. CASO EM QUE NÃO SE PACTUOU ARREPENDIMENTO. DE ACORDO COM A DECISÃO RECORRIDA, **'A PROMESSA DE COMPRA E VENDA, POR INSTRUMENTO PARTICULAR, NÃO INSCRITA NO REGISTRO PÚBLICO, GERA EFEITOS OBRIGACIONAIS, JÁ QUE A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA É DE CARÁTER PESSOAL, RESTRITO AOS CONTRATANTES, SENDO QUE AQUELE QUE SE COMPROMETEU A CONCLUIR UM CONTRATO, CASO NÃO CONCLUA A SUA OBRIGAÇÃO, A OUTRA PARTE PODERÁ OBTER UMA SENTENÇA QUE PRODUZA O MESMO EFEITO DO CONTRATO FIRMADO'**. EM TAL SENTIDO, RESP'S 30 E 9945, ENTRE OUTROS. 2. O DIREITO DE ARREPENDIMENTO SUPÕE QUE HAJA SIDO PACTUADO. E QUE **'NÃO PODERÁ O PROMITENTE VENDEDOR ARREPENDER-SE, SE NÃO HOUVER CLÁUSULA EXPRESSA, NO PRÉ-CONTRATO, PREVENDO ESSA POSSIBILIDADEA (RESP-8202). EM CASO TAL, NÃO TEM APLICAÇÃO O DISPOSTO NO ART. 1088 DO COD. CIVIL.'**

<sup>9</sup> Promulgado por Getúlio Vargas, com fundamento em projeto de Waldemar Ferreira, deputado e professor de direito, o Decreto-lei 58/1937 passou a prever especificamente a promessa de compra e venda. Essa norma pretendia atribuir mais segurança ao promitente comprador, livrando-o das garras inescrupulosas de empresários imobiliários desonestos que se valiam do indigitado art. 1.088 do Código Civil de 1916 (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 442).

<sup>10</sup> Além da inexistência da cláusula de arrependimento, o art. 1.417 do Código Civil alude também ao registro da promessa de compra e venda no cartório imobiliário, como requisito para a obtenção do *direito real* à aquisição do imóvel. *Direito real à aquisição do imóvel é o direito à prioridade (prioridade registral)* [...] Como se vê, o registro da promessa de compra e venda não é requisito para a irretroatividade. O registro funciona apenas como ato constitutivo do direito do compromissário comprador em obter a prioridade para a aquisição do imóvel. Não é demais lembrar que o registro imobiliário é público, de modo que qualquer pessoa pode obter uma certidão e verificar que determinado imóvel é objeto de uma promessa de venda. Ou seja, se há uma promessa de venda registrada, é porque alguém detém o direito de prioridade em sua aquisição. Se não há registro da promessa, não há prioridade. Mas isso em nada interfere, de acordo com a boa técnica jurídica, com a irretroatividade ou irretroatividade da promessa de venda, que diz respeito apenas ao compromitente vendedor e compromissário comprador (MATTOS E SILVA, 2021, p. 343).



(REsp 57225 RJ, Rel. Ministro NILSON NAVES, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/04/1996, DJ 27/05/1996, p. 17865).

Logo, se o contrato não for registrado na matrícula do imóvel, os efeitos incidirão apenas sobre os contratantes, por outro lado, caso haja registro do compromisso de compra e venda, haverá um direito real de aquisição a favor do comprador, dotado de eficácia *erga omnes*, criando uma obrigação de dar a coisa. No primeiro caso, a ação de adjudicação compulsória apenas poderá ser proposta em face do promissário vendedor, no segundo caso, poderá ser ajuizada contra o promissário vendedor e terceiros (TARTUCE, 2020, p. 1.029).

Superada a questão acerca da possibilidade de propositura da ação de adjudicação compulsória quando não há registro do compromisso de compra e venda, concluindo-se pela desnecessidade do registro. Passa-se à análise da adjudicação compulsória lastreada no direito real de aquisição.

Encontra-se o fundamento legal da ação no art. 1.417 do Código Civil, segundo o qual, 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 (BRASIL, 2002).

A fundamentação legal da ação de adjudicação compulsória reside no texto do artigo 1.418 do Código Civil.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel (BRASIL, 2002).

Acerca da natureza jurídica da ação de adjudicação compulsória, assevera Valter Farid que o direito processual reconhece a existência da dicotomia entre ações reais e ações pessoais. Seriam pessoais as ações que tenham por objeto uma prestação de dar, fazer ou não fazer, oponível por um credor em face de um devedor, sem atingir terceiros. Por outro lado, a ação terá natureza real acaso se lastreie numa relação de dominação de uma pessoa sobre uma coisa, sendo um direito oponível contra todos. Nesse cenário, a adjudicação compulsória constitui ação voltada a suprir a falta de manifestação da vontade do compromitente vendedor que deixa de cumprir

o dever de outorgar escritura pública de compra e venda (ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 100).

Por contemplar *ius in persona*, resta evidente a natureza pessoal da ação de adjudicação compulsória “por vincular-se a um objeto puramente obrigacional, a um simples *facere*”, conforme leciona Arnaldo Marmitt.<sup>10</sup> O dever de outorgar a escritura pública definitiva decorre do liame contratual e em nada se relaciona com o direito real de aquisição derivado do compromisso de compra e venda registrado, desde que integralmente pago o preço pactuado (ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 101).

Por fim, ao término do procedimento, o juiz proferirá uma sentença de natureza constitutiva, tendo em vista que modifica uma situação anterior, atribuindo ao autor da ação (promitente comprador), os mesmos efeitos que seriam gerados caso o promitente vendedor houvesse outorgado a escritura pública. Em suma, a procedência da ação de adjudicação compulsória concede ao autor o direito de ver a declaração de vontade recusada pelo promitente vendedor (réu) suprida pelo juiz (ANTONIO JUNIOR, 2009, p. 125).

## 6 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS NAS RELAÇÕES DE CONSUMO

A relação de consumo é marcada pelo desequilíbrio estabelecido entre as partes contratantes. Tal desequilíbrio dá ensejo à noção de hipossuficiência, podendo ser econômica, técnica ou jurídica. Um exemplo de manifestação desta hipossuficiência é a vasta utilização de contratos de adesão no âmbito das relações de consumo. Visando proteger a parte mais fraca da relação, foi editada a Lei nº 8.078, no ano de 1990, o tão famigerado Código de Defesa do consumidor.

Conforme dispõe o mencionado diploma, considera-se consumidor toda a pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza um produto ou serviço como destinatário final, ao passo que fornecedor é toda pessoa física ou jurídica que desenvolve atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços (BRASIL, 1990).

No âmbito das negociações imobiliárias, destaca-se, em um primeiro momento, a atividade de parcelamento do solo.

O parcelamento do solo é regido pela Lei nº 6.766/79, cujo artigo 2º dispõe que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, nesse sentido:

Parcelamento do solo urbano é gênero do qual são espécies o desmembramento, o loteamento e o desdobro. As duas primeiras espécies, sujeitas e disciplinadas pela Lei 6.766/1979 e, a última, exclusivamente, pela lei municipal. Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Desmembramento, por seu turno é a atividade de subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 267).

A própria redação legal trata acerca de construção, que é uma das atividades mencionadas no art. 3º do CDC, como sendo caracterizadora de uma atividade de fornecedor. Portanto, resta evidente que as normas consumeristas incidem na atividade de parcelamento do solo.

Outra atividade do ramo imobiliário é a incorporação imobiliária. De acordo com o art. 28, parágrafo único, da Lei nº 4.591, de 1964, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para

alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (BRASIL, 1964).

Conforme leciona Bruno Mattos e Silva, a incorporação surge quando alguém, pessoa física ou jurídica, decide construir edifício em terreno alheio, com dinheiro obtido dos futuros proprietários das unidades autônomas total ou parcialmente. Esse alguém é o *incorporador* e a sua finalidade é a obtenção de lucro. Geralmente, o proprietário do terreno não receberá dinheiro à vista ou a prazo, mas algumas unidades autônomas do edifício que lá será construído (MATTOS E SILVA, 2021, p. 360).

Também se trata de negócio jurídico amparado pelo CDC. Discorrendo acerca da aplicabilidade das normas de proteção ao consumidor, Luiz Antonio Scavone Junior assim assevera:

Entendemos que o descumprimento da entrega do imóvel pode acarretar danos morais, mormente ante a importância histórica da propriedade imobiliária na sociedade e, conseqüentemente, no Direito positivo pátrio. Essa reparação por danos morais é cristalina no âmbito do CDC por expressa disposição do art. 6º, inc. VI, do CDC. Acompanhamos caso em que o adquirente acabou por romper as núpcias em virtude do abalo sofrido ante o inadimplemento da construtora que abandonou a obra, a qual havia recebido a totalidade do preço e se obrigado pela entrega em data certa. Será que a simples recomposição material, com a devolução dos valores pagos com cláusula penal seria capaz de reparar e ressarcir os danos sofridos por esse adquirente? (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 428).

Por fim, faz-se necessário discorrer acerca do sistema de financiamento imobiliário.

Com certa frequência, verifica-se a situação na qual o comprador não dispõe de recursos suficientes para efetuar o pagamento à vista pelo imóvel que deseja adquirir. Nesse cenário, é muito comum que o comprador contraia um financiamento bancário, para adquirir recursos e pagar o preço ao vendedor. Dessa forma, o comprador pode se deparar com duas situações: será proprietário do imóvel que adquiriu e o banco financiador da aquisição ficará com a hipoteca do imóvel. Se a garantia do financiamento foi a alienação fiduciária, a instituição financeira ficará com a propriedade resolúvel do imóvel e o comprador ficará com a posse (MATTOS E SILVA, 2021, p. 479).

Transcreve-se o exemplo ilustrativo utilizado por Luiz Antonio Scavone Junior:

Por exemplo: Mário adquire imóvel de determinada construtora e o banco ingressa na relação jurídica para financiar a aquisição. Nesse caso, Mário recebe a propriedade da construtora e a transfere, no

mesmo ato, ao banco, que, por sua vez, entrega o dinheiro à construtora. Após cumprir a sua obrigação contratual, pagando integralmente o preço, consolida-se, nos termos da lei, a propriedade nas mãos de Mário, ou seja, resolve-se a propriedade do banco credor (fiduciário) (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 1.049).

O sistema de financiamento imobiliário encontra-se regulado pela Lei nº 9.514, de 1997, não havendo dúvidas acerca do fato de que se trata de relação de consumo.

## 7 CONCLUSÃO

Este trabalho buscou analisar o processo de compra e venda de bens imóveis e demais peculiaridades atinentes a este negócio jurídico.

Inicialmente, pôde-se perceber a conexão entre o Direito das Coisas e o Direito dos Contratos, tendo em vista que o negócio jurídico destinado a criar a obrigação de transferir a propriedade imobiliária, contrato de compra e venda, é um instituto do Direito Contratual, ao passo que a propriedade a ser transmitida é o Direito Real por excelência, objeto de estudo do Direito das Coisas.

Neste ponto, foi visto que o ordenamento jurídico brasileiro adotou o sistema romano e germânico de transmissão da propriedade. Em razão do regramento deste sistema, tem-se que o contrato de compra e venda não opera, por si só, a criação de direitos reais, ou seja, não possui efeitos translativos. Os efeitos irradiados com a celebração do contrato são exclusivamente obrigacionais. A criação de direitos reais, neste caso, direito de propriedade, ocorre com o registro do contrato, título aquisitivo, na matrícula do imóvel.

Acerca deste tópico, pôde-se concluir que tal sistemática é condizente com os princípios regentes dos direitos reais, em especial, o princípio da publicidade e da oponibilidade *erga omnes*.

Nesse sentido, concluiu-se que o Direito Notarial brasileiro possui uma aparelhagem destinada a conferir segurança jurídica às relações jurídicas, em homenagem aos princípios supramencionados.

No capítulo 4, foram estudados os principais temas relacionados ao Direito notarial e registral. Deu-se enfoque ao Tabelionato de Notas, ofício competente para a lavratura de escrituras públicas, que é a forma exigida para a celebração da maioria dos contratos de compra e venda de imóveis. Após, foi analisada a estrutura do cartório de registro de imóveis, cuja atribuição é manter um banco de dados sobre os imóveis localizados na zona de suas atribuições.

A dinâmica do sistema brasileiro de transferência da propriedade imobiliária mostra-se necessária pois confere grande segurança jurídica aos proprietários e à sociedade. A finalidade do registro público é fazer com que toda a coletividade tenha ciência acerca dos indivíduos que exercem a propriedade sobre bens imóveis, trazendo maior segurança para as transações.

No capítulo destinado ao estudo da ação de adjudicação compulsória, foram enfrentados os seguintes assuntos.

Conforme visto, é normal que o comprador não possua todos os recursos necessários para adquirir o bem imóvel que lhe desperta interesse. Nesse cenário, pode recorrer a um financiamento junto a uma instituição financeira ou celebrar um contrato preliminar, consistente em um compromisso ou promessa de compra e venda.

Dessa forma, a aquisição da propriedade imobiliária teria três momentos distintos. O primeiro deles seria a celebração do contrato preliminar, cujo objeto é a celebração do contrato definitivo. Por expressa previsão legal, o contrato preliminar não deve obediência à forma prescrita para o contrato definitivo, razão pela qual pode ser celebrado mediante instrumento particular. Cumprido o contrato preliminar, a obrigação passa a ser a de celebrar o contrato definitivo que, por previsão legal, deverá ser, em regra, celebrado mediante escritura pública. No terceiro momento, por fim, o contrato definitivo deve ser levado a registro no cartório de registro de imóveis.

A ação de adjudicação compulsória ganha relevo nos casos de inadimplemento do contrato preliminar. Em outras palavras, esta ação destina-se a suprir a vontade da parte que se comprometeu a vender o imóvel e, imotivadamente, se recusa a celebrar o contrato definitivo, outorgar a escritura pública.

Conforme estudado, o direito de ingressar com esta ação não é condicionado pelo registro do contrato preliminar junto à matrícula do imóvel. A presença ou não de registro apenas tem influência nos efeitos da ação proposta. Se o contrato preliminar não foi registrado, haverá apenas uma obrigação de fazer. Caso o contrato tenha sido registrado, haverá direito real de aquisição.

Conclui-se, então, que a possibilidade desta ação tem por finalidade conferir maior segurança aos compradores de imóveis, assegurando-lhes que a propriedade será efetivamente transmitida.

Por último, designou-se um capítulo ao tratamento das relações de consumo destinadas à aquisição de imóveis.

A moradia é um direito constitucionalmente garantido, todavia, a realidade fática apresenta diversos obstáculos à aquisição da propriedade imobiliária, principalmente de cunho financeiro. Os valores necessários para a aquisição de um bem imóvel superam, consideravelmente, os recursos médios de um brasileiro que aufera um ou dois salários mínimos.

Diante de tal realidade, mostra-se cada vez mais recorrente a utilização de financiamentos bancários para aquisição de moradia, seja para a compra de imóveis já construídos, seja para o ingresso em uma incorporação imobiliária, o empreendimento denominado de “imóvel na planta”.

Com isso, as normas de proteção ao consumidor ganham destaque na regulamentação das relações estabelecidas entre adquirentes e instituições financeiras, construtoras, imobiliárias.

Portanto, diante de todo o material doutrinário e jurisprudencial apresentado, conclui-se que a tutela jurídica das negociações imobiliárias possui uma finalidade muito além da proteção de direitos patrimoniais, tratando-se de regulamentação de um ramo econômico e social de grande impacto para a vida cotidiana.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANTONIO JUNIOR, Valter Farid A. **Compromisso de Compra e Venda**. São Paulo: Grupo GEN, 2009. E-book. ISBN 9788522466870. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522466870/>. Acesso em: 28 out. 2022.

ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **SISTEMA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA: Críticas ao sistema vigente e sugestões de aprimoramento. Uma análise do reflexo do registro imobiliário no desenvolvimento econômico brasileiro no Século XXI, com base na ordem econômica constitucional**. Tese (Doutorado). Fundação Edson Queiroz Universidade De Fortaleza – Unifor Centro De Ciências Jurídicas – Ccj Programa De Pós-Graduação Em Direito Constitucional Doutorado Em Direito Constitucional Nas Relações Privadas. Disponível em: <https://uol.unifor.br/oul/conteudosite/F8602718672/Tese.pdf>. Acesso em 17 out. 2022.

BACCIN, Advogados Associados. **Entenda a diferença entre compromisso e promessa de compra e venda**. Blog, 2021. Disponível em: <http://www.baccin.com.br/post/1450/entenda-a-diferenca-entre-compromisso-e-promessa-de-compra-e-venda>. Acesso em 25 out. 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em 25 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4380.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm). Acesso em 22 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em 10 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em 10 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras Providências. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em 10 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em 12 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm). Acesso em 12 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em 13 out. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira turma). **Recurso Especial nº 57.225/RJ**. Rel. Ministro Nilson Naves. Julgado em 09/04/1996, DJ 27/05/1996. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?cod\\_doc\\_jurisp=118316](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?cod_doc_jurisp=118316). Acesso em 22 out. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira turma). **Recurso Especial nº 788.258/RS**. Rel. Ministro Sidnei Beneti. Julgado em 01/12/2009, DJe: 10/12/2009. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200501675322&dt\\_publicacao=10/12/2009](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200501675322&dt_publicacao=10/12/2009). Acesso em 22 out. 2022.

DIREITO notarial e registral. Faculdade Arnaldo. Disponível em: <https://www.faculdadearnaldo.com.br/curso/direito-notarial-e-registral>. Acesso em 22 out. 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 4. Direito das Coisas. 28ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014. Disponível em: <file:///C:/Users/suil/Downloads/Maria%20Helena%20-%20Vol%204%20-%20Direito%20das%20Coisas%20.pdf>. Acesso em 25 out. 2022.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5**. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 13 out. 2022.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Contratos - Vol. 4**. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622289. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622289/>. Acesso em: 17 out. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. Volume V: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. Volume III: Contratos e atos unilaterais**. 5ª ed. revista e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2008.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 12ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1987.

MATTOS E SILVA, Bruno. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. 13ª edição. São Paulo: Atlas, 2021. Disponível em: [file:///C:/Users/suil/Downloads/\(2021\)%20Compra%20de%20Im%C3%B3veis%20-%20Aspectos%20jur%C3%ADdicos,%20cautelas%20devidas%20e%20an%C3%A1lise%20de%20riscos%20-%20Bruno%20Mattos%20e%20Silva.pdf](file:///C:/Users/suil/Downloads/(2021)%20Compra%20de%20Im%C3%B3veis%20-%20Aspectos%20jur%C3%ADdicos,%20cautelas%20devidas%20e%20an%C3%A1lise%20de%20riscos%20-%20Bruno%20Mattos%20e%20Silva.pdf). Acesso em 10 out. 2022.

MODANEZE, Jussara Citroni; TIERI, Perla Caroline Gargalac Veiga Tieri e Thomaz Mourão Tieri. **Direito Notarial e Registral**. São Paulo: Saraiva, 2011.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil. 4. Contratos**. 5ª edição. São Paulo: Atlas, 2015.

SALLES, Diana Nacur Nagem Lima; MATOS, Carolina Meneghini Carvalho. **Direito notarial e registral**. Londrina: Editora e Distribuidora Educacional S.A., 2018  
Disponível em: [http://cm-cls-content.s3.amazonaws.com/201801/INTERATIVAS\\_2\\_0/DIREITO\\_NOTARIAL\\_E\\_REGISTRAL/U1/LIVRO\\_UNICO.pdf](http://cm-cls-content.s3.amazonaws.com/201801/INTERATIVAS_2_0/DIREITO_NOTARIAL_E_REGISTRAL/U1/LIVRO_UNICO.pdf). Acesso em 07 out. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 15ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume único. 10ª edição, revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Método, 2020.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. **Provimento nº 58/89**. Normas de Serviço, Cartórios Extrajudiciais. Tomo II. Corregedoria Geral da Justiça. Disponível em <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=138285>. Acesso em 10 out. 2022.