

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL

RENATA SCHIMITT DOS SANTOS

**A EFICÁCIA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA
PARA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA
NO DIREITO BRASILEIRO E NO DIREITO FRANCÊS**

Porto Alegre
2013

RENATA SCHIMITT DOS SANTOS

**A EFICÁCIA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA
PARA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA
NO DIREITO BRASILEIRO E NO DIREITO FRANCÊS**

Monografia final apresentada como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Área de concentração: Direito Civil.

Orientador: Prof. Lisiane Feiten Wingert
Ody

Porto Alegre

2013

RENATA SCHIMITT DOS SANTOS

**A EFICÁCIA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA
PARA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA
NO DIREITO BRASILEIRO E NO DIREITO FRANCÊS**

Monografia final apresentada como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Área de concentração: Direito Civil.

Aprovada em 17 de dezembro de 2013.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Lisiane Feiten Wingert Ody

Prof. Gerson Luiz Carlos Branco

Prof. Luís Renato Ferreira da Silva

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, a Deus, pela minha vida e pela minha saúde.

Aos meus pais, pelo amor incondicional que recebo desde sempre.

Ao meu irmão, meu namorado e a todos os meus familiares, que sempre incentivaram os meus sonhos e estiveram ao meu lado.

Aos meus amigos, por todo apoio e compreensão.

Aos meus colegas de classe, pela amizade e companheirismo.

À minha orientadora, professora Lisiane Feiten Wingert Ody, pela paciência e disposição em me ajudar.

Dedicado aos meus pais, com todo o meu amor.

“A verdadeira viagem de descobrimento não consiste em procurar novas paisagens, mas em ter novos olhos.”

(Marcel Proust)

RESUMO

O presente trabalho trata da transmissão da propriedade imobiliária por meio do contrato de compra e venda no Direito Brasileiro e no Direito Francês. O estudo analisa o tema no Brasil sob a perspectiva do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), e também da doutrina e da jurisprudência brasileiras. Tal análise auxilia na interpretação e solução dos conflitos estabelecidos na sociedade referentes às questões de transmissão da propriedade imobiliária. Por tratar-se de um estudo de Direito Comparado, o trabalho também aborda as disposições do *Code Civil* (Código Civil Francês), que institui e disciplina o sistema de transmissão da propriedade imobiliária no Direito Francês e também de doutrina francesa. Por fim, aborda a importância da comparação como meio de compreensão do sistema nacional de transmissão da propriedade imobiliária.

Palavras-chave: Contrato de compra e venda. Transmissão da Propriedade Imobiliária. Direito Brasileiro. Direito Francês. Direito Comparado. Código Civil Brasileiro. *Code Civil*.

RÉSUMÉ

Le présent travail traite de la transmission d'un bien immobilier dans le droit brésilien et le droit français. L'étude examine le thème au Brésil dans la perspective du Code Civil brésilien (Loi n° 10.406/2002), et aussi de la doctrine et de la jurisprudence brésiliennes. Ces aides d'analyse dans l'interprétation et la résolution des conflits juridiques établies dans la société sur les questions relatives au transfert de la propriété de biens immobiliers. Comme il s'agit d'une étude de droit comparé, ce document traite également de les dispositions du Code civil français et de la doctrine française, qui établit et réglemente le système de transmission du droit de l'immobilier. Enfin, apporte l'importance de la comparaison comme un moyen de comprendre le système nationale de transmission de la propriété.

Mots-clés: Contrat de vente. Transmission des biens immobiliers. La loi brésilienne. La loi française. Droit comparé. Code civil brésilien. Code civil français.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	7
2	A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA POR CONTRATO DE COMPRA E VENDA.....	11
2.1	<i>SISTEMA BRASILEIRO.....</i>	13
2.1.1	<i>ANÁLISE LEGISLATIVA.....</i>	13
2.1.2	<i>CONCEITO DE PROPRIEDADE.....</i>	17
2.1.3	<i>CONCEITO NO ORDENAMENTO JURÍDICO ESTRANGEIRO.....</i>	20
2.1.4	<i>FUNDAMENTOS JURÍDICOS.....</i>	21
2.1.5	<i>PRINCÍPIOS GERAIS.....</i>	23
2.1.6	<i>A OBRIGAÇÃO COMO PROCESSO.....</i>	25
2.1.7	<i>DIREITO GERMÂNICO.....</i>	27
2.2	<i>SISTEMA FRANCÊS.....</i>	288
2.2.1	<i>TRANSFERÊNCIA ENTRE AS PARTES.....</i>	28
2.2.2	<i>O CARÁTER TRANSLATIVO DA PROPRIEDADE NA VENDA.....</i>	31
2.2.3	<i>O PRINCÍPIO DO SOLO CONSENSU.....</i>	32
2.2.4	<i>A ORGANIZAÇÃO DA PUBLICIDADE</i>	34
2.2.5	<i>TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE PELO EFEITO DAS OBRIGAÇÕES.....</i>	35
2.2.6	<i>A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS.....</i>	36
3	DECORRÊNCIAS DESSAS OPÇÕES	37
3.1	<i>VANTAGENS E DESVANTAGENS.....</i>	38
3.2	<i>A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE E OS TERCEIROS.....</i>	39
3.2.1	<i>TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE A "NON DOMINO".....</i>	41
3.2.2	<i>A VENDA DE COISA ALHEIA.....</i>	43
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	45
5	REFERÊNCIAS	49

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho realiza uma análise da transmissão da propriedade imobiliária por meio do contrato de compra e venda nos sistemas jurídicos brasileiro e francês, a fim de traçar as principais características de cada um deles e apontar, de forma comparada, as vantagens e as desvantagens encontradas em cada um dos dois sistemas.

Para tanto, o trabalho aborda o conceito de propriedade imobiliária, bem como o conceito e a classificação dos bens imóveis. Então, traça um breve histórico da origem e da evolução da transmissão da propriedade de bens imóveis no Brasil e na França, para verificar a origem de ambas as opções. Com isso, faz uma análise crítica das diferentes maneiras de transmissão de bens imóveis no direito brasileiro e no direito francês.

Há ainda, um meio mais complexo de transmissão da propriedade, que é o meio alemão, no qual para a transferência da propriedade imóvel é indispensável o registro imobiliário e a vontade das partes apenas produz efeitos pessoais. No sistema alemão exige-se acordo de ambas as partes para a transcrição no registro imobiliário¹.

Contudo, esse importante sistema não foi profundamente abordado no presente trabalho, sendo explicado minimamente, apenas para fins de melhor compreensão do sistema brasileiro e do sistema francês.

Importante ressaltar, ainda, que, apesar de tratar especificamente sobre bens imóveis, o trabalho traz uma breve explicação sobre a forma de transmissão dos bens móveis em ambos os ordenamentos, apenas para fins de distinção e de informação.

O método geral de abordagem utilizado para a elaboração da pesquisa desenvolvida foi o método dedutivo. O raciocínio dedutivo, segundo explica Antônio Joaquim Severino², é um raciocínio cujo antecedente é constituído de princípios

¹ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária: Sistemas de Transmissão. A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado.** 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 40.

² SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico.** 21. ed. São Paulo: Cortez, 2000. p.191 e ss.

universais, plenamente inteligíveis; por meio deles, se chega a um conseqüente menos universal.

O método auxiliar de procedimento utilizado aqui é o método comparativo, pois foi realizado um estudo de Direito Comparado entre o Direito Brasileiro e o Direito Francês, quanto à eficácia do contrato de compra e venda para a transmissão da propriedade imobiliária em ambos os ordenamentos jurídicos. Por meio do método comparativo, buscou-se apontar as principais vantagens e desvantagens de cada uma das formas de transmissão da propriedade imobiliária.

Foi utilizado, ainda, o método comparativo funcional, preconizado por Rabel, tendo como objetivo principal comparar as funções dos institutos (principalmente a função e a eficácia do contrato de compra e venda e do Registro Imobiliário) no Direito Brasileiro e no Direito Francês.

Destaca-se, também, a importância de outros dois métodos comparativos utilizados subsidiariamente, quais sejam, o método comparativo factual (que se volta aos fenômenos fáticos que ensejaram as opções jurídicas de cada sistema) e o método comparativo contextualizado ou cultural, segundo o qual, por meio da análise histórica e cultural de cada uma das sociedades, é possível estabelecer comparações entre as opções legislativas de cada sistema.

A primeira parte do trabalho, intitulada “*A transmissão da propriedade imobiliária por contrato de compra e venda*”, subdivide-se em dois tópicos, quais sejam: “*Sistema Brasileiro*” e “*Sistema Francês*”.

O primeiro tópico da primeira parte trata, principalmente, do conceito de propriedade e do conceito de propriedade imobiliária no Brasil e explica sucintamente os modos de transmissão da propriedade imobiliária no Brasil, destacando a utilização da averbação do contrato de compra e venda no Registro Imobiliário como o principal modo. É realizada, ainda, uma breve análise histórica do instituto no Direito Brasileiro. Após, estuda-se os principais dispositivos legais relativos a essa matéria no ordenamento brasileiro e os comentários doutrinários a respeito deles. Por fim, analisa-se a principal finalidade da forma adotada no sistema brasileiro.

O segundo tópico da primeira parte, de maneira complementar, estabelece os mesmos elementos e objetos explicitados no primeiro tópico, porém, sob o ponto de vista do ordenamento jurídico francês e da doutrina francesa.

A segunda parte do trabalho, intitulada “*Decorrências dessas opções*”, trata especificamente das consequências da opção jurídica de cada sistema. Explica as principais vantagens e desvantagens de se adotar cada uma das duas opções de eficácia dada ao contrato de compra e venda e analisa também as questões que envolvem o terceiro na relação jurídica obrigacional de compra e venda de bens.

O referencial teórico utilizado foi elaborado a partir da revisão bibliográfica de alguns dos autores selecionados, tendo em vista serem autores conceituados em suas áreas, bem como da análise dos dispositivos legais acerca dos direitos de propriedade.

René David³, que trata do direito comparado de maneira ampla e geral, foi utilizado como uma opção para o enriquecimento do trabalho. O importante nessa obra, para o presente trabalho, é principalmente a explicação da formação histórica do sistema jurídico da família romano-germânica (no qual se incluem o direito brasileiro e o direito francês, entre outros). Na obra analisada desse autor, temos uma explicação importante sobre as vantagens do Direito Comparado:

[...] As vantagens que o direito comparado oferece podem, sucintamente, ser colocadas em três planos. O direito comparado é útil nas investigações históricas ou filosóficas referente ao direito; é útil para conhecer melhor e aperfeiçoar o nosso direito nacional; é, finalmente, útil para compreender os povos estrangeiros e estabelecer um melhor regime para as relações da vida internacional⁴ [...].

Ainda no que tange à introdução ao Direito Comparado e à sua importância, foi utilizada a obra de Rodolfo Sacco⁵, traduzida pela professora Véra Maria Jacob de Fradera. Na obra citada, o autor discorre, mediante exemplos, sobre a utilidade e atualidade da comparação jurídica para a compreensão do direito em profundidade. Expõe, ainda, as concepções de contrato e de transferência da propriedade mobiliária (entre outros temas) tais como são entendidas nos sistemas de *civil law* e *common law*, estabelecendo as razões das diferenças apontadas pela análise comparatista.

³ DAVID, René. **Os Grandes Sistemas do Direito Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1996. p. 25-61.

⁴ *Ibidem*, p. 3.

⁵ SACCO, Rodolfo. **Introdução ao Direito Comparado**. Tradução Véra Maria Jacob de Fradera. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

Na sua obra “*Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado*”, o autor Victor Hugo Tejerina Velázquez⁶ explica detalhadamente o sistema brasileiro e também o sistema francês de transmissão da propriedade imobiliária e também trata da questão da transmissão da propriedade pelo só efeito das obrigações, que é a maneira adotada na França.

A relevância do tema da transmissão do Direito de Propriedade é claramente percebida, uma vez que pertine à circulação de riqueza. Além de se tratar de tema clássico, pode-se referir sua atualização, pois a questão ainda é objeto de debate em muitos países que não fizeram opção definitiva sobre a forma pela qual se dá a transmissão da propriedade, como ocorre atualmente na China, por exemplo.

Destacada a importância e atualidade do tema, saliento que o objetivo geral da presente pesquisa é examinar a existência de dois diferentes sistemas de transmissão da propriedade imóvel: o sistema brasileiro e o sistema francês, comparando as suas principais características, conhecendo-lhes as principais vantagens e desvantagens.

Ao final, o estudo de Direito Comparado do tema pretende demonstrar a tensão entre a segurança jurídica e a celeridade e efetividade nas relações comerciais – questão que mantém relação direta com o direito constitucional à propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal⁷.

⁶ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 65 e ss.

⁷ **Artigo 5º, CRFB/88**. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

2 A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA POR CONTRATO DE COMPRA E VENDA

É sabido que os sistemas de transmissão da propriedade nos diversos sistemas da família jurídica romano-germânica possuem uma semelhança de estrutura e a classificação deles é baseada nessa ideia.

No que concerne à propriedade imóvel e ao momento em que se produz a transmissão do seu domínio, há, no mínimo, três modos de conceber a transferência da propriedade, segundo Tejerina Velázquez, quais sejam:

- 1) Transmissão do domínio *solo consensu*;
- 2) Transmissão pelo sistema registral em que o título é abstraído (absorvido) pelo modo de adquirir;
- 3) Transmissão em que o título e o modo de adquirir produzem efeitos diversos⁸.

A classificação dos grandes sistemas de transmissão do direito de propriedade apresenta muitos pontos em comum. Atualmente, por causa das grandes transformações tecnológicas, da globalização, da polarização da economia e das mudanças urbanas, entre outros fatores, tais sistemas poderiam ser ainda mais eficazes se a sua origem comum fosse mais bem compreendida, para que se possa responder às necessidades dos negócios jurídicos atuais⁹.

Além disso, devemos considerar inicialmente que não existem sistemas puros. A análise desses sistemas distintos pode mostrar se algum deles é mais importante e mais apto a atender às exigências do comércio jurídico contemporâneo, principalmente quanto aos bens imóveis. O estudo comparativo entre esses dois sistemas também pode apontar quais as vantagens e desvantagens de cada um deles para a sociedade em que é adotado. A análise pode, ainda, aproveitar o melhor de cada um deles para construir um sistema mais adequado à era contemporânea, na qual a globalização está exigindo a unificação do Direito sobre

⁸ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1.ed. Curitiba: Juruá Editora, 2012. p. 28.

⁹ *Ibidem*, p. 28.

transmissão do direito de propriedade imobiliária, especialmente por meio da compra e venda.

Há uma classificação nas legislações modernas, que é feita analisando-se os requisitos necessários para que haja efetiva transmissão da propriedade imóvel. Tal classificação é apresentada por Tejerina Velázquez da seguinte maneira:

- a) as legislações que exigem tradição, entrega ou posse, como requisito necessário para a transmissão da propriedade;
- b) as que declaram que a transmissão se verifica por obra de convenções (*solo consensu*), mesmo que exijam solenidades especiais para isso ocorrer;
- c) as que têm substituído a tradição pelo Registro Imobiliário;
- d) as que combinam as três formas anteriormente citadas¹⁰.

Há muito que se discutir sobre a transmissão da propriedade, principalmente sobre o momento em que isso acontece. É preciso entender quando a propriedade é transferida: há situações e sistemas, como é o caso do sistema francês, em que ela é transferida imediatamente, como consequência do contrato. Há outras, como no Brasil, em que a transmissão da propriedade é resultado de um segundo ato.

¹⁰ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Móvel – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1.ed. Curitiba: Juruá Editora, 2012.(p.28)

2.1 SISTEMA BRASILEIRO

2.1.1 Análise legislativa

Quanto à análise dos dispositivos brasileiros acerca do tema, temos alguns precedentes históricos do direito brasileiro. Dentre eles, podemos analisar o artigo 530¹¹ do Código Civil de 1916, o qual determinava, entre outros modos, que a aquisição da propriedade imóvel se dava pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel. Podemos destacar, ainda, o texto do artigo 531¹² do mesmo Código, o qual confirmava essa norma ao declarar que “estão sujeitos à transcrição no respectivo registro, os títulos translativos da propriedade imóvel por ato entre vivos”.

A respeito da legislação em vigor atualmente, podemos afirmar que o Código Civil de 2002 não muda o princípio da tradição ao tratar da transferência da propriedade¹³. A partir dessa informação, é importante fazer a análise do artigo 1.227 do Código Civil, que determina:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Assim, podemos concluir que só se adquirem os direitos reais sobre imóveis que forem constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, a partir do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos. Verifica-se que o artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro de 2002 trata do modo de se adquirirem direitos

¹¹ Artigo 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

I - pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel;

II - pela acessão;

III - pelo usucapião;

IV - pelo direito hereditário.

¹² Artigo 531. Estão sujeitos à transcrição, no respectivo Registro, os títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos.

¹³ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p.33.

reais sobre bem imóvel, que se concretiza com o registro imobiliário (forma solene pela qual se arquivam os atos translativos da propriedade imóvel).¹⁴

As exceções expressamente previstas no Código são as seguintes:

- a do usufruto de bens móveis, que independe de registro;
- a do usufruto de imóveis proveniente de usucapião (artigo 1.391¹⁵), modo originário de adquirir, em que sentença e registro cumprem função declarativa;
- a do usufruto dos bens dos filhos considerado inerente ao exercício do poder familiar (artigo 1.689¹⁶, inciso I);
- a do cônjuge na posse de bens particulares do outro (artigo 1.652¹⁷, inciso I).

Nos dois últimos exemplos de exceções, não há necessidade do registro, tendo em vista que o primeiro deriva do direito de família, e que o segundo deriva da mera posse.

Importantes análises quanto ao tema, são, também, aquelas realizadas relativamente aos artigos 1.245 e 1.246 do Código Civil.

Primeiramente, analisa-se o artigo 1.245, do Código Civil, o qual afirma que:

Artigo 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.

¹⁴ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**: contém notas à LICC.14. ed., revista e atualizada de acordo com as Leis n.11.698/2008 e n. 11.804/2008 São Paulo: Saraiva, 2009. p. 842.

¹⁵ Artigo 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

¹⁶ Artigo 1.689. O pai e a mãe, enquanto no exercício do poder familiar:

I - são usufrutuários dos bens dos filhos;

II - têm a administração dos bens dos filhos menores sob sua autoridade.

¹⁷ Artigo 1.652. O cônjuge, que estiver na posse dos bens particulares do outro, será para com este e seus herdeiros responsável:

I - como usufrutuário, se o rendimento for comum;

II - como procurador, se tiver mandato expresso ou tácito para os administrar;

III - como depositário, se não for usufrutuário, nem administrador.

Entende-se que esse artigo faz jus à tradição do direito brasileiro de que “quem não registra não é dono”, pois, enquanto não for registrado o título no registro competente, o alienante continuará sendo dono do imóvel.

Por sua vez, analisa-se o artigo 1.246, que tem a seguinte redação: “o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”. Ele estabelece que a eficácia do registro tem seu início com a apresentação do título ao oficial do registro e com sua prenotação no protocolo (que é o livro em que o oficial anota os títulos que lhe são apresentados para as formalidades do registro).¹⁸

Conclui-se, assim, que, entre vivos, o domínio dos bens imóveis transfere-se por meio do registro do título no Registro de Imóveis. Portanto, enquanto não for registrado o título translativo de direito de propriedade, o alienante continua sendo o proprietário do bem imóvel. Da mesma maneira, enquanto não for promovida a invalidade e o cancelamento de tal registro, o adquirente continua sendo dono do imóvel.

Daí decorre, também, que os efeitos da perda da propriedade do imóvel por alienação ou por renúncia “serão subordinados ao registro do título transmissivo, ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis”, conforme estabelece o artigo 1.275¹⁹, parágrafo único, do Código Civil.

Quanto à questão referente à aquisição de bens móveis, apenas para fins de distinção e informação, diz-se que o sistema jurídico brasileiro enumera os modos de adquirir a propriedade móvel e refere-se à tradição como sendo meio idôneo para que seja transferido o domínio dos bens móveis (artigos 1267²⁰ e 1226²¹), uma vez

¹⁸ DINIZ, Maria Helena Código Civil Anotado: contém notas à LICC.14.ed., revista e atualizada de acordo com as Leis n.11.698/2008 e n.11.804/2008 São Paulo: Saraiva. 2009.

¹⁹ Artigo 1.275, CC/2002. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I - por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

²⁰ **Artigo 1.267**, CCB/2002. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição. **Parágrafo único**. Subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir

que os contratos são apenas criadores de obrigações, assim como ocorre no Direito Romano²².

A partir dessa breve análise da transmissão dos bens móveis, brilhantemente explica Tejerina Velázquez que:

[...] a tradição, no Direito brasileiro, cumpre a função de publicidade e de transferência do domínio, salvo nos casos do *constitutum possessorium* (Código Civil, artigo 1267²³, parágrafo único) e da *traditio brevi manu*, em que haveria quebra do princípio por suposta desagregação das relações possessórias ou haveria troca de posse com consentimento do possuidor atual e tradição²⁴. [...]

pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico.

²¹ Artigo 1.226, CCB/2002. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

²² VELÁZQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012.p.34.

²³ Artigo 1.267, CCB/2002. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.

Parágrafo único. Subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico.

²⁴ VELÁZQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 34.

2.1.2 Conceito de propriedade

Para estudar o direito de propriedade com maior clareza, é necessário aprofundar-se, principalmente, a respeito de sua natureza e também a respeito de sua legitimidade.

As primeiras ideias na formação e concretização de um direito de propriedade, adquirido a partir de regras específicas de cada civilização, são mostradas pela história e ao longo dela. Quando estudamos as normas a partir de uma determinada visão espacial e temporal, vemos que cada povo, em sua época e em seu local, estabeleceu diferenças significativas a respeito do conceito e do conteúdo do direito de propriedade.

Contudo, ainda que com matéria variável, encontramos, ao longo da história, a presença constante do fenômeno da propriedade. É provável que a propriedade em si e a ideia de apropriar-se de algo antecedem ao próprio direito de propriedade²⁵.

Ademais, para compreender tal tema, é necessário saber o conceito de propriedade, bem como seus fundamentos jurídicos, seus princípios gerais e, ainda, sua evolução histórica, no Brasil e na França. A compreensão dessas e de outras questões serve como base para apreender as diferenças nas formas de transmissão da propriedade e a função e eficácia do contrato de compra e venda para a transmissão da propriedade imobiliária em cada um dos dois países.

O artigo 524²⁶ do Código Civil de 1916 não trazia o conceito do termo propriedade, apenas especificava quais eram os poderes decorrentes dela. O conceito legal de propriedade continua não sendo previsto expressamente na legislação civil brasileira, uma vez que o Código Civil de 2002 também descreve apenas o conteúdo da propriedade, ou seja, estabelece quais são os poderes do proprietário (faculdade de usar, gozar e dispor da sua propriedade e direito de reavê-

²⁵ ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006. p. 1.

²⁶ Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

Parágrafo único - A propriedade literária, científica e artística será regulada conforme as disposições do Capítulo VI deste Título.

la) no artigo 1.228²⁷. Contudo, são esses poderes definidos legalmente que serviram de base para a construção doutrinária dos conceitos apresentados. Portanto, é na doutrina que podemos encontrar a melhor conceituação do termo propriedade.

Conforme explica Washington de Almeida, Arruda Alvim diz que os direitos reais são os que mais se mantiveram vinculados ao direito romano (pelo menos no Brasil); e neles há mais homogeneidade no direito comparado do mundo ocidental, ressaltadas, é claro, as características próprias do direito anglo-saxão. Arruda Alvim explica, ainda, que existem diversas formas de se conceber a propriedade: *como uma soma de direitos; como um instituto cuja maior característica é a vontade do proprietário ou, ainda, um instituto caracterizado pela sujeição de uma coisa a alguém*²⁸.

Washington de Almeida cita o conceito de propriedade de Lomongi França²⁹:

[...] o direito, excludente de outrem, que dentro dos limites do interesse público e social, submete juridicamente a coisa corpórea, em todas as suas relações (substancia, acidentes e acessórios), ao poder da vontade do sujeito, mesmo quando, injustamente, esteja sob a detenção física de outrem.

A professora Maria Helena Diniz, define a propriedade imobiliária como sendo:

[...] o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem imóvel por natureza, por acessão física artificial ou intelectual e por determinação legal (CC, arts. 79³⁰, 80³¹, 81³² e 93³³) e de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha³⁴.

²⁷ Artigo 1.228, CCB/2002. 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.

²⁸ ALVIM NETO, José Manoel de Arruda. "Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais". In: **Posse e propriedade**. São Paulo: Saraiva, 1987. p. 5. *Apud* ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006. p. 5.

²⁹ FRANÇA, Rubens Lomongi. **Instituições de direito civil**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 104. *Apud* ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade – Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006. p. 5.

³⁰ Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

³¹ Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:

I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;

II - o direito à sucessão aberta.

³² Art. 81. Não perdem o caráter de imóveis:

Orlando Gomes³⁵ traz mais de um conceito de propriedade, sob aspectos distintos. Ele fala, primeiramente, sobre o conceito sintético de propriedade, conceito segundo o qual a propriedade é a submissão de uma coisa a uma pessoa, em todas as suas relações. (Windscheid)

Ele conceitua, ainda, a propriedade, analiticamente, afirmando que “a propriedade é o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possui.”³⁶

Quanto à conceituação descritiva de propriedade, Orlando Gomes a define como sendo “o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.”³⁷

Outro importante doutrinador do tema, Sílvio Rodrigues³⁸ sustenta que “o domínio é o mais completo dos direitos subjetivos e constitui o próprio cerne do direito das coisas”.

Sobre o tema, ele ainda continua:

Aliás, poder-se-ia mesmo dizer que, dentro do sistema de apropriação de riqueza em que vivemos, a propriedade representa a espinha dorsal do direito privado, pois o conflito de interesses entre os homens, que o ordenamento jurídico procura disciplinar, manifesta-se, na quase generalidade dos casos, na disputa sobre bens³⁹.

I - as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local;

II - os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem.

³³ Art. 93. São pertenças os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro.

³⁴ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p.39.

³⁵ GOMES, Orlando. **Direito Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p.109-111.

³⁶ *Ibidem*, p. 110.

³⁷ *Ibidem*, p. 111.

³⁸ RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v. 5. 27. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002. p. 76.

³⁹ *Ibidem*, p. 76.

2.1.3 Conceito no ordenamento jurídico estrangeiro

A propriedade, na Convenção Americana sobre Direitos Humanos⁴⁰, é regulada como parte dos direitos humanos e está consagrada no artigo 21, que estabelece:

1. Toda pessoa tem direito ao uso e gozo dos seus bens. A lei pode subordinar esse uso e gozo ao interesse social.
2. Nenhuma pessoa pode ser privada de seus bens, salvo mediante o pagamento de indenização justa, por motivo de utilidade pública ou de interesse social e nos casos e na forma estabelecidos pela lei.
3. Tanto a usura como qualquer outra forma de exploração do homem pelo homem devem ser reprimidas pela lei.

Os ordenamentos jurídicos estrangeiros não possuem exatamente a mesma definição para o direito de propriedade, uma vez que há fatores econômicos e políticos que condicionam o direito de propriedade de cada país de maneiras distintas⁴¹.

Entretanto, apesar das divergências, tradicionalmente as legislações estrangeiras têm utilizado o termo *domínio*, para demonstrar uma relação direta com a coisa. Por causa disso, o direito de propriedade mostra-se, na maioria das vezes, como um direito de usar e gozar de um bem, e esta definição reflete nos ordenamentos existentes⁴².

⁴⁰ Convenção Americana sobre Direitos Humanos. Disponível em: <http://dji.com.br/decretos/1992-000678/000678-1992_anexo_003_a_025.htm#Art.21>. Acesso em: 17 nov. 2013.

⁴¹ ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006. p. 6.

⁴² *Ibidem*, p. 7.

2.1.4 Fundamentos jurídicos

A propriedade é a matriz dos direitos reais e a legitimidade do direito de propriedade é um questionamento recorrente entre os doutrinadores, justamente pelo fato de ser, “com base na tradição romano-cristã, o respeito à propriedade essencial para o desenvolvimento pessoal e familiar”⁴³.

Para que haja uma melhor compreensão de tal matéria, é preciso fazer a verificação das diversas correntes que tratam a respeito da natureza da propriedade.

A mais antiga delas é a Teoria da Ocupação, a qual determina, segundo Washington de Almeida⁴⁴, “que a ocupação de coisas não apropriadas por outrem alarga o domínio do homem sobre a natureza; converte o bem ocupado em valor econômico e cultural, enriquecendo o patrimônio de quem se apodera do bem.”

Washington de Barros Monteiro⁴⁵ complementa tal teoria, afirmando que a maneira pela qual se adquire um direito pressupõe que haja a preexistência desse direito, e que ele seja apto a ser adquirido por um dos meios possíveis.

Washington de Almeida fala, ainda, sobre a teoria da lei, segundo a qual a propriedade é concessão do direito positivo. Essa tese foi adotada pela maioria dos teóricos do século XVIII e início do século XIX⁴⁶.

Outra teoria explicada é a teoria da especificação ou teoria do trabalho, que afirma que a propriedade pode ser explicada por meio do exercício do trabalho. A máxima aqui é a de que “quem não trabalha não é dono e que só o trabalho, criador único de bens, é título apto a constituir a propriedade”⁴⁷. Tal teoria conduz às teorias socialistas.

Por fim, temos a teoria da natureza humana. Segundo essa teoria, “a propriedade é inerente à natureza humana e representa a condição de existência e

⁴³ BITTAR, Carlos Alberto & BITTAR FILHO, Carlos Alberto. **Direito Civil constitucional**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 153. *Apud* ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006. p. 10.

⁴⁴ ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006. p. 10.

⁴⁵ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. v. 3. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 77-88. *Apud* ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006. p.11.

⁴⁶ ALMEIDA, Washington Carlos de. *Op. cit.* p. 11.

⁴⁷ *Ibidem*, p. 11.

de liberdades humanas”. Ela encara o direito de propriedade como sendo uma concessão da própria natureza.

2.1.5 Princípios Gerais

Para melhor compreender o tema da transmissão da propriedade imobiliária, é importante fazer um estudo, ainda que breve, sobre os princípios mais importantes do direito de propriedade.

Há autores que ensinam a teoria unitária realista, a qual unifica os direitos reais e obrigacionais, a partir de um critério patrimonial. Contudo, para o professor Arruda Alvim⁴⁸, a teoria dualista se enquadra melhor, devido à diversidade existente entre os sistemas obrigacional e real.

A partir das considerações de Washington de Almeida⁴⁹ a respeito das distinções entre direitos obrigacionais e direitos reais, foi elaborado o seguinte quadro comparativo:

Direitos Reais	Direitos Obrigacionais
Rígidos	Flexíveis
Prévia determinação legal	Autonomia da vontade privada
Criados pelo direito positivo, são <i>numerus clausus</i> .	Infundáveis, são <i>numerus apertus</i> .
A sua fruição pressupõe um único sujeito ativo.	O contrato vincula as partes e excepcionalmente atingirá terceiros.
Exercidos <i>erga omnes</i> (direitos de sequela e de preferência).	Relatividade dos efeitos dos contratos
Incidem sobre coisa determinada, tangível e habitualmente corpórea.	Têm como objeto atos ou condutas comissivas ou omissivas.
Normas de ordem pública e, portanto, cogentes.	Normas dispositivas ou facultativas.

Figura 1 - Quadro comparativo elaborado a partir das considerações de Washington de Almeida a respeito das distinções entre direitos obrigacionais e direitos reais.

⁴⁸ ALVIM NETO, José Manoel de Arruda. Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais. In: **Posse e propriedade**. São Paulo: Saraiva, 1987. p. 12-13. *Apud* ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed., Barueri: Manole, 2006. p. 12.

⁴⁹ ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006. p. 12-13.

Sobre o assunto, é importante diferenciar a posse, que não deve ser confundida com a visibilidade da propriedade, a qual se dá com o registro, e por isso é oponível *erga omnes*. Conforme ensina Washington de Almeida, a posse “é um fato que se exterioriza, que é visível empiricamente, enquanto a propriedade tem sua exteriorização, sua visibilidade, mediante o registro”⁵⁰.

⁵⁰ ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006. p. 15.

2.1.6 A obrigação como processo

Conforme bem explica Almiro do Couto e Silva no prefácio⁵¹ à obra de Clóvis do Couto e Silva, “a compreensão da relação obrigacional como totalidade ou como sistema de processos permite uma melhor e mais adequada intelecção dos elementos que a compõe, unindo-os todos por um laço de racionalidade”.

Segundo ensina Clóvis do Couto e Silva⁵², o processo obrigacional possui duas fases. A primeira é a fase do seu nascimento e do desenvolvimento dos seus deveres. Já a segunda é a fase em que ocorre o seu adimplemento. Nas obrigações que não têm como objetivo a transmissão de propriedade, o adimplemento é realizado no plano do direito obrigacional. Assim não ocorre, portanto, na obrigação de compra e venda, que é o objeto principal de estudo do presente trabalho

Ele diz que essa distinção entre a fase do nascimento e desenvolvimento dos deveres e a do adimplemento, e diz que ela adquire sua máxima relevância, dogmática e prática, justamente quando o adimplemento importa em transmissão da propriedade, que é o que ocorre nos casos de compra e venda de bens imóveis, por exemplo⁵³.

Clóvis do Couto e Silva explica que, nesses casos,

a fase do adimplemento se desloca, então, para o plano do direito das coisas. Tal divisão em planos, quando absoluta, significa que houve a abstração da causa, nos casos de aquisição derivada. O exame das fases da relação obrigacional leva-nos, assim, à análise da teoria da causa, a fim de que os problemas dogmáticos decorrentes da separação entre o plano do direito das obrigações – em que se inserem o nascimento e o desenvolvimento dos deveres – e o do direito das coisas, em que o adimplemento se verifica, sempre que esse adimplemento importar na transferência da propriedade, possam ser tratados⁵⁴.

Quanto à questão da causa no direito moderno e o problema da separação de planos, Couto e Silva ensina que o direito moderno reelaborou a teoria da causa, baseando-se principalmente nos dados do direito romano e medieval. Foi a partir dessa reelaboração que surgiram, conforme explica Clóvis, duas linhas distintas de

⁵¹ COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006. p.10.

⁵² *Ibidem*, p. 43.

⁵³ *Ibidem*, p.44.

⁵⁴ *Ibidem*, p.44.

pensamento, ou ainda, duas correntes (corrente objetiva e corrente subjetiva). A corrente objetiva serviu para salientar os aspectos emergentes da *iusta causa traditionis*. A corrente subjetiva, por sua vez, salientou os aspectos principais da *condictio ob causam*⁵⁵.

Por fim, ele explica que os conceitos de ambas as correntes se vincularam, por meio da função objetiva do negócio jurídico. Essa vinculação resultou na ligação do ato jurídico antecedente ao ato subsequente. É importante ressaltar que isso se trata de uma função e não de um fim, uma vez que a transmissão abstrata da propriedade é um ato final⁵⁶.

Quando se trata da questão da transferência de bens, é válido o axioma de que não há atribuição sem causa. Segundo Clóvis, “a causa existe sempre, embora os sistemas jurídicos, em certos casos, possam impedir a sua verificação, abstraindo-a”⁵⁷.

No direito germânico, explica, ainda, Clóvis, “o acordo de transmissão de propriedade de bens móveis e imóveis é abstrato, em razão de dispositivo do ordenamento jurídico que torna a causa irrelevante”⁵⁸.

Para o presente trabalho, a passagem de maior relevância quanto à questão da obrigação como processo é a seguinte:

Já no direito francês, é a própria compra e venda que transfere a propriedade, embora somente interpartes, antes do registro. O Código Civil brasileiro adotou posição intermediária, ao fazer depender a eficácia da tradição à do negócio jurídico antecedente, princípio este que a jurisprudência estendeu à transferência de imóveis pela transcrição⁵⁹.

⁵⁵ COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006. p. 48.

⁵⁶ FLUME, Werner. **Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts**. V. II: Das Rechtsgeschäft. Berlin: Springer, 1965. p. 24. *Apud* COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006. p. 48.

⁵⁷ COUTO E SILVA, Clóvis do. *Op. cit.* p. 49.

⁵⁸ *Ibidem*, p. 49.

⁵⁹ *Ibidem*, p. 49.

2.1.7 Direito Germânico

O direito comum exigia, para que se concretizasse a transferência da propriedade, que existisse um negócio obrigacional e, mais do que isso, exigia também que houvesse a tradição, quando se tratasse de bens móveis ou a transcrição, caso os bens fossem imóveis⁶⁰.

Em 1840, Savigny, na sua obra intitulada “Sistema de direito romano atual,” classificou a tradição como um contrato de direito real, distinto do obrigacional. Ele fez tal classificação a partir do pressuposto de que, “quando a tradição importasse adimplemento, se exigiriam declarações de vontade do transmitente e do adquirente.”

Conclui afirmando que:

No sistema alemão, direito das obrigações e direito das coisas se encontram rigidamente separados, de sorte que o acordo de transmissão – ou seja, o negócio jurídico dispositivo que adimple a obrigação – é abstrato e se situa no plano do direito das coisas. A compra e venda, porém, é causal⁶¹.

⁶⁰ COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006. p. 49.

⁶¹ *Ibidem*, p. 49.

2.2 SISTEMA FRANCÊS

2.2.1 A transferência entre partes

No sistema de transferência *solo consensu*, que é a maneira adotada pelo Direito Francês, a ideia principal é a de que, quando o objeto dos contratos for um bem definido, ou seja, um corpo certo, então os próprios contratos são, por si mesmos, translativos da propriedade. Dessa forma, eles transferem a propriedade do bem do alienante para o adquirente, sem que, para isso, seja preciso haver a tradição da coisa móvel ou o registro, caso se trate de um bem imóvel⁶².

No Direito Romano, os contratos produziam obrigações e era necessário, para que a propriedade fosse efetivamente transferida, que houvesse um ato distinto da venda. É importante ressaltar aqui que disso deriva o atual sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária por contrato de compra e venda. O ordenamento brasileiro prevê que, além do referido contrato, que gera obrigações, é preciso haver o registro do título no Registro de Imóveis⁶³, para que seja efetivamente transferida a propriedade.

No Direito francês, para que fossem evitados ou até mesmo resolvidos os eventuais problemas que poderiam ser ocasionados pelo fato de haver um segundo ato, a *tradição* era feita por meio de uma cláusula chamada *dessaisine-saisine* (que significa desposse-posses). Por meio dessa cláusula, “o alienante declarava que se despojava da posse para simultaneamente investir o adquirente de simétrico poder”⁶⁴.

Quando o *Code Civil* entrou em vigor na França, a tradição foi suprimida e o artigo 1.138⁶⁵ declarou, na sua primeira parte, que a “obrigação de entregar a coisa

⁶² VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 30.

⁶³ Segundo art. 1.227 do Código Civil: os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

⁶⁴ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. *Op. cit.*, p.73-74.

⁶⁵ Article 1.138. L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'instant où elle a

se aperfeiçoa pelo só consentimento das partes” e declarou, ainda, na segunda parte, que a obrigação de entregar “faz o credor proprietário [...] embora a tradição não se haja realizado”. Quanto ao sistema francês, é importante referir, ainda, o artigo 711⁶⁶, do mesmo código, o qual estabelece que, no direito francês, “a propriedade dos bens se adquire e se transmite [...] por efeito das obrigações”.

Conforme ensina Arnaldo Rizzardo⁶⁷, já no Egito antigo, existiam algumas formas de contratos que versavam sobre a transmissão da propriedade.

No direito romano, também existia o contrato. Contudo, ele continha um formalismo exacerbado, o que o tornava bastante distinto da versão atual do instituto. No que tange aos contratos, ainda falando sobre esse ordenamento jurídico, as formas prevaleciam sobre a vontade das partes, pois deveriam ser obedecidas, ainda que não expressassem exatamente aquilo que elas desejavam⁶⁸.

Mariana Ribeiro Santiago sintetiza a ideia de San Tiago Dantas da seguinte maneira: “assim, no Direito romano, a forma era o elemento essencial dos contratos, sendo que só havia contrato quando se obedecia à forma estatuída pelo direito civil”⁶⁹. A questão da percepção do acordo de vontades apareceu tardiamente na história do direito romano, sendo considerada uma exceção à regra do formalismo, que era a principal. Essa ideia foi percebida quando houve o reconhecimento dos chamados contratos consensuais, como o de compra e venda⁷⁰.

Devido à influência do direito canônico, firmou-se na Idade Média o conceito de contrato como sendo um acordo de vontades entre as partes, por meio do qual os indivíduos instauravam uma relação jurídica. Assim, passou-se a valorizar o consensualismo em detrimento da forma. Os canonistas elevaram o elemento da

dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer ; auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier.

⁶⁶ Article 711. La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.

⁶⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. v. 1. Rio de Janeiro: Aide, 1988. p. 20-21.

⁶⁸ VENOSA, Sílvio. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. v. 2. São Paulo: Atlas, 2001. p. 329.

⁶⁹ DANTAS, San Tiago. **Programa de Direito Civil II: os contratos**. Rio de Janeiro: Rio, 1978. p. 150. *Apud* SANTIAGO, Mariana Ribeiro. **O princípio da função social do contrato: princípios contratuais, contrato eletrônico, contrato coletivo, contrato-tipo, direito comparado, boa-fé**. Curitiba: Juruá, 2005. p.26.

⁷⁰ SANTIAGO, Mariana Ribeiro. **O princípio da função social do contrato: princípios contratuais, contrato eletrônico, contrato coletivo, contrato-tipo, direito comparado, boa-fé**. Curitiba: Juruá, 2005. p. 26.

vontade das partes à condição de elemento essencial do contrato. Para isso, eles fundavam-se em razões teocráticas para que houvesse o cumprimento da vontade manifestada. A explicação disso era que, “para esses teólogos do direito, o fato de prometer e não cumprir a promessa, mentindo à palavra empenhada, era pecado contra a divindade, o que ensejava as penas eclesiásticas”⁷¹.

Segundo John Gilissen, citado por Mariana Ribeiro Santiago, a Igreja, desde cedo, se revelou favorável à deferência à palavra dada. Segundo ela, o autor explica que há textos canônicos dos séculos IV e VI que já equiparavam a mentira ao perjúrio, considerando necessário manter as promessas feitas, tanto por simples enunciação, quanto por juramento⁷².

Nos ordenamentos jurídicos que exigem certas formalidades de publicidade e registro, inclusive entre as partes, repudia-se o efeito translático das convenções *solo consensu*. Os contratos são produtores de obrigações e servem apenas como “causa” para a modificação jurídico-real do direito de propriedade. É o caso do sistema brasileiro, em que há necessidade de um acordo translático (acordo abstrato) e do registro no livro respectivo para bens imóveis.

⁷¹ DANTAS, San Tiago. **Programa de Direito Civil II: os contratos**. Rio de Janeiro: Rio, 1978. p. 78. *Apud* SANTIAGO, Mariana Ribeiro. **O princípio da função social do contrato: princípios contratuais, contrato eletrônico, contrato coletivo, contrato-tipo, direito comparado, boa-fé**. Curitiba: Juruá, 2005. p. 26.

⁷² GILISSEN, John. **Introdução histórica ao direito (Introduction historique au droit)**. 2. ed. Tradução de A. M. Hespanha e L. M. Macaísta Malheiros. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1995. p. 735. *Apud* SANTIAGO, Mariana Ribeiro. **O princípio da função social do contrato: princípios contratuais, contrato eletrônico, contrato coletivo, contrato-tipo, direito comparado, boa-fé**. Curitiba: Juruá, 2005. p. 26.

2.2.2 O caráter translativo da propriedade na venda

Conforme explica Tejerina Velázquez, os irmãos Mazeaud definem a compra e venda e explicam suas características do seguinte modo: “*la vente est le contrat par lequel une personne, l’acheteur, s’oblige à lui verser un prix en argent*”⁷³.

Essa definição explicita as características do contrato:

- 1) a venda implica na entrega (*remise*) de uma soma de dinheiro ao vendedor, que é o preço;
- 2) o objeto da venda pode ser um direito patrimonial qualquer (excluídos os direitos da personalidade que não podem ser cedidos);
 - a) seja um direito real ou exista um direito sobre um direito real;
 - b) seja um direito pessoal;
 - c) seja um direito intelectual, dito de propriedade literária e artística (patrimonial) ou direito de propriedade industrial⁷⁴.

Conclui-se, assim, que a venda é um contrato translativo de direito e esse é um efeito do contrato. A transferência do direito de propriedade ocorre por meio do princípio do *solo consensu*, conforme estabelece o artigo 1.583 do Código Civil francês.

⁷³ MAZEAUD, Jean; HENRI; LEON. **Leçons de Droit Civil**. t. Troisième. Quatrième ed. Paris: Montchrestien, 1974. p. 753. *Apud* VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 75.

⁷⁴ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 75-76.

2.2.3 O princípio do *solo consensu*

O sistema francês é baseado no princípio do *solo consensu*, que estabelece que a propriedade se adquire pelo só consentimento. O fundamento desse princípio está no artigo 711⁷⁵ do Código Civil Francês, o qual também prescreve que a propriedade se adquire e se transmite, entre outros modos, “pelo efeito das obrigações”. A ideia da norma contida no artigo 711 está melhor desenvolvida pelo artigo 1.138⁷⁶ e é coerente com os artigos 938⁷⁷ e 941⁷⁸.

O princípio do *solo consensu* é confirmado pelo artigo 1.583, que trata sobre a venda:

Article 1583. Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé⁷⁹.

No Direito romano, a venda não era considerada um *modus acquirendi*. Ela era considerada simplesmente como um título *ad acquirendum*⁸⁰.

Já no Direito moderno, a transmissão da propriedade da coisa passou a ser essencial à compra e venda, não importando se seria considerada a transferência

⁷⁵ Article 711. La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.

⁷⁶ Article 1.138. L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer ; auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier.

⁷⁷ Article 938. La donation dûment acceptée sera parfaite par le seul consentement des parties ; et la propriété des objets donnés sera transférée au donataire, sans qu'il soit besoin d'autre tradition.

⁷⁸ Article 941. Le défaut de publication pourra être opposé par toutes personnes ayant intérêt, excepté toutefois celles qui sont chargées de faire faire la publication, ou leurs ayants cause, et le donateur.

⁷⁹ Artigo 1.583. A venda se perfectibiliza entre as partes, e a propriedade é adquirida pelo comprador contra o vendedor, assim que haja concordância a respeito da coisa e do preço, ainda que a coisa ainda não tenha sido entregue e nem o preço tenha sido pago. (Tradução livre)

⁸⁰ OURLIAC, Paul; MALAFOSSE, J. de. **Droit Romain et Ancien Droit**. Les Obligations. Paris: Presses Universitaires de France, 1957. p. 254. *Apud* VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 69.

pelo mero consentimento, ou se seria considerada como efeito do cumprimento da obrigação de transmiti-la⁸¹.

Ao explicar a evolução histórica do princípio do *solo consensu* no ordenamento jurídico francês, Tejerina Velázquez afirma que:

Embora o artigo 1582 do Código de Napoleão seja silente sobre o caráter translativo do direito de propriedade e apenas defina a venda como a “*convenção pela qual alguém se obriga a entregar uma coisa e o outro a pagar*”, o artigo 1583 faz aplicação clara do princípio, quando prescreve que “*a propriedade se adquire de direito pelo comprador, com relação ao vendedor, desde que haja acordo sobre a coisa e o preço, embora a coisa não tenha sido entregue nem o preço pago*”⁸².

No Direito francês, segundo Jérôme Huet⁸³, a venda é considerada como sendo um contrato sinalagmático, a título oneroso, gerador de obrigações, consensual e translativo do direito de propriedade:

[...] Ce contrat est synallagmatique, parce qu’il comporte des obligations reciproques, instantané puisqu’il s’exécute en un trait de temps, et à titre onéreux, ce qui l’oppose à la donation. Enfin, il est consensuel dès lors qu’aucune formalité n’est, en general, imposée pour sa conclusion⁸⁴.

De maneira geral, a propriedade dos bens é transmitida pelo efeito das obrigações, no direito francês, conforme artigos 711, 938, 1.138 e 1.538 do *Code Civil*. A partir desses artigos, pode-se concluir que o credor torna-se imediatamente proprietário do bem, sem que, para isso, seja necessária a realização de qualquer ato particular ou qualquer formalidade subsequente ou posterior. São poucos os casos em que se exige a tradição, aplicáveis a bens móveis⁸⁵.

⁸¹ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 69.

⁸² *Ibidem*, p. 69.

⁸³ HUET, Jérôme. **Traité de Droit Civil: Les Principaux Contrats Spéciaux**. 4. ed. Paris: L.G.D.J, 1996.

⁸⁴ Este contrato é sinalagmático, porque inclui obrigações recíprocas; instantâneo, porque é executado durante um período de tempo e à título oneroso, o que o difere da doação. Finalmente, é consensual, uma vez que nenhuma formalidade é, em geral, imposta para a sua conclusão. (Tradução livre)

⁸⁵ VARDALLE, Charles. **De la Tradition en Droit Français**. Université de France, Faculté de Lyon, Bourg. France: Imprimerie du “Courrier de L’ain”, Francisque Allombert, propriétaire, 1899. p. 10-11. *Apud* VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 70.

2.2.4 A organização da publicidade

A Lei de 23.03.1855, que trata sobre registro em matéria hipotecária, não modifica o regime estabelecido no *Code Civil*. Essa Lei foi substituída pelo Decreto de 04.01.1955, alterado por outros quatro Decretos, os quais, segundo Tejerina Velázquez,

introduziram modificações com relação à publicidade imobiliária, aperfeiçoando o sistema de publicidade pessoal anterior e introduzindo elementos de publicidade real, substituindo fichários em nome dos proprietários por fichários imobiliários por parcelas, retirando o termo transcrição e introduzindo o termo publicação, mantendo a palavra inscrição para a publicidade das hipotecas. Reorganizou ainda o regime das sanções por falta de publicidade, acrescentando à inoponibilidade de determinados atos a terceiros a multa pecuniária, as perdas e danos, bem como a proibição da inscrição de um título sem a do anterior: princípio de continuidade dos registros do sistema alemão⁸⁶.

Apesar de todas as reformas ocorridas, o sistema de publicidade, no direito francês, mantém o seu caráter meramente declarativo e não constitutivo, como é o sistema brasileiro. Isso significa que, *inter partes*, como estabelece o artigo 1.138, o ato é já considerado eficaz e válido e, além disso, por si só já transfere a propriedade. Todavia, até que haja a sua transcrição no registro competente, tais atos não podem ser opostos a terceiros que tenham direito sobre o imóvel ou que o tenham conservado conforme disposição legal, uma vez que ainda não possuem eficácia *erga omnes*⁸⁷.

Tejerina Velázquez conclui afirmando que “a Lei de 1855 organiza a publicidade, mas não modifica o princípio básico de que a propriedade se transfere ‘*solo consensu*’”.

⁸⁶ MAGALHÃES BASTOS, **Compra e Venda e Sistemas de Transmissão da Propriedade**. São Paulo: Forense, 1981. p. 21-22. *Apud* VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 71.

⁸⁷ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 71.

2.2.5 Transmissão da propriedade pelo só efeito das obrigações

A regra que prescreve que a propriedade se transmite pelo só efeito das obrigações estabelece que, se uma pessoa se obrigou a transferir a propriedade, esta é transferida pelo só fato de a obrigação ter sido contraída. Segundo essa regra, o credor torna-se imediatamente proprietário, sem que haja necessidade de qualquer ato particular, ou qualquer formalidade posterior, e não há necessidade de adimplemento para concretizar a transmissão da propriedade, uma vez que ela ocorre no mesmo momento em que se aperfeiçoa a vontade das partes. A vontade das partes opera por si mesma a transmissão da propriedade, independentemente de se tratar de contratos a título oneroso ou de contratos a título gratuito. Essa regra é, portanto, aplicável também aos outros direito reais, pessoais e intelectuais, entre outros⁸⁸.

Ainda sobre o tema, Tejerina Velázquez esclarece que:

A fórmula moderna não quer dizer que haja transmissão da propriedade sem que haja necessidade de qualquer formalidade material, pelo só efeito de ato puramente consensual; senão que não há necessidade de dois atos, nem mesmo de dois contratos distintos, e que a convenção que fundamenta a obrigação de transferir já é suficiente para realizar a transferência⁸⁹.

⁸⁸ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 71-72.

⁸⁹ *Ibidem*, p. 72.

2.2.6 A transmissão de bens imóveis

A regra geral quanto à transmissão de bens imóveis, no Direito francês, é o princípio que diz que a propriedade se transmite pelo só consentimento. Para algumas transações, porém, como a cessão de crédito por convenção (article 1.690⁹⁰), por exemplo, exige-se o cumprimento de outros requisitos para ser eficaz diante de terceiros. Há casos em que tal cessão deve constar registrada no registro respectivo. Sendo assim, para a transmissão de títulos, a lei prevê um sistema de publicidade análogo ao dos bens imóveis⁹¹.

Sobre o histórico do direito francês, Tejerina Velázquez ensina, ainda, que:

A doutrina que supunha que a anterioridade do título de transmissão da propriedade é decisiva em matéria de bens imóveis (quer dizer, que não conta o acontecimento da tradição como nos bens móveis) está inscrita no artigo 38 do projeto do ano VIII. O art. 38 desse projeto, supondo um contrato tendente a transferir a propriedade de um imóvel, determina que a transmissão da propriedade resulte do simples consentimento à só condição de que conste em ato autêntico, se se pretende eficácia contra terceiros – oponibilidade *erga omnes*⁹². [...]

Ainda, a respeito dos bens imóveis e da sua alienação, é importante lembrar que a Lei de 11 Brumário do ano VII foi a responsável por organizar um regime de hipotecas baseado na publicidade. Tal lei estabelecia que, caso houvesse alienação de bens imóveis ou, ainda, de direitos suscetíveis de hipotecas, o ato entre vivos, com a finalidade de constatar essa transmissão, deveria ser transcrito em um registro público. Isso não era novidade, uma vez que a Lei de 9 Messidor do ano III já havia estabelecido a publicidade das hipotecas⁹³.

⁹⁰ Article 1.690. Le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport faite au débiteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique.

⁹¹ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 87.

⁹² *Ibidem*, p. 87.

⁹³ *Ibidem*, p. 87.

3 DECORRÊNCIAS DESSAS OPÇÕES

A partir dessa análise histórica e legal de ambos os sistemas, pode-se concluir que o contrato de compra e venda, no Direito Brasileiro, tem eficácia obrigacional, ou seja, o contrato de compra e venda por si só não transfere a propriedade: apenas obriga o vendedor a transferi-la ao comprador, e o comprador, após pagar o preço, a recebê-la.

Já no Direito Francês, o contrato de compra e venda possui eficácia real, o que significa dizer que basta que seja concretizada a celebração do contrato de compra e venda para que o comprador se torne proprietário do bem.

Quanto ao registro imobiliário, percebemos que ele é constitutivo no Brasil, servindo para efetivamente transferir a propriedade imobiliária; e que ele serve meramente para fins de publicidade na França.

Quanto à forma dos contratos de compra e venda de bens imóveis, percebe-se que há certa semelhança entre os sistemas, sendo obrigatória, para ambos, a forma escrita. No Brasil faz-se, ainda, uma diferenciação baseada no valor do bem imóvel: contrato particular ou escritura pública (caso o valor do bem ultrapasse 30 salários mínimos).

A principal vantagem observada no sistema brasileiro foi a obtenção de maior segurança jurídica nas transações imobiliárias, uma vez que o registro confere estabilidade aos negócios. O fato de o registro transferir a propriedade confere segurança jurídica às relações. A estabilidade é percebida na medida em que, para que haja a desconstituição do registro, é preciso que haja uma ação própria. Portanto, no Brasil, onde se exige maior formalidade, pode-se sacrificar em parte a celeridade, mas se objetiva ter maior segurança.

Já no sistema francês, observa-se, como consequência, a celeridade das transações comerciais. Ao preferir um sistema de transmissão da propriedade com menos formalidades, o direito francês favorece a celeridade das relações. Por outro lado, é notório que menos formalidade acaba por conduzir a menos segurança.

3.1 VANTAGENS E DESVANTAGENS

Clóvis do Couto e Silva esclarece que:

[...] o princípio da separação absoluta entre o plano dos direitos obrigacionais e o dos direitos reais tem sofrido temperamentos, em alguns casos, em parte como decorrência das críticas feitas ao sistema da transmissão abstrata da propriedade. Assim, a circunstância de ser o negócio antecedente contrário aos bons costumes poderá afetar a validade do negócio jurídico dispositivo. Igualmente, quando o negócio jurídico do direito das obrigações e o real se originarem de um ato de vontade unitário, cabe a impugnação do negócio jurídico de direito das coisas.⁹⁴ Ainda, em se tratando de bens móveis, admite-se que a eficácia do acordo de transmissão possa ser condicionada à do negócio jurídico obrigacional; as transmissões de imóveis são, porém, incondicionáveis [...].

Ao tratar da doutrina alemã, ele explica que nela existem posições diversas quanto à questão da transmissão abstrata da propriedade. Enquanto alguns postulam a adoção do sistema francês, de transmissão contratual, mas constituem minoria, outros defendem a implantação de sistema semelhante ao antigo direito comum, no qual a propriedade se transferia mediante o contrato obrigacional seguido de tradição⁹⁵.

Por fim, há os que defendem a manutenção do acordo de transmissão, mas transformado em negócio jurídico causal.

Clóvis conclui a ideia afirmando que

a maioria dos autores, entretanto, permanece fiel ao sistema em vigor, afirmando ser desnecessário o acordo de transmissão causal, por importar em duplicação de negócios jurídicos, quando apenas o negócio obrigacional já seria suficiente⁹⁶.

⁹⁴ Palandt-Danckelmann, Kommentar, p. 776-767. *Apud* COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006. p. 50.

⁹⁵ COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006. p. 50-51.

⁹⁶ *Ibidem*, p. 51.

3.2 A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE E OS TERCEIROS

Sabe-se que no sistema “*solo consensu*” o registro cumpre apenas as funções de publicidade em face dos terceiros e não tem nenhuma influência nas relações entre as partes. Sendo assim, pode-se dizer que, em face dos terceiros, a transmissão da propriedade se dá a partir do registro.

Tejerina Velázquez explica que,

a transferência da propriedade deve levar em conta três aspectos: a) o direito real, para ser oponível à comunidade, nasce e é válido a partir da sua publicação; b) a segurança nas transações e a necessidade de uma organização jurídica mínima de cada país; c) o problema da distinção entre móveis e imóveis⁹⁷. [...]

As medidas que visam a assegurar garantias especiais para os bens imóveis, como o registro, por exemplo, têm como base uma noção do valor desses bens, como sendo indicadores de riqueza, o que nem sempre é evidente.

Quando dizemos que alguma coisa tangível é móvel ou imóvel, estamos nos referindo apenas à distinção natural (ponto de partida para a respectiva diferenciação jurídica), considerando se a coisa pode ser movida ou não.

Todavia, existe uma técnica aplicada à relação econômica que pode, em determinados casos, ser necessária para tratar como imóveis coisas que de fato são móveis e vice-versa⁹⁸. Essa distinção foi estendida também a coisas intangíveis, tais como direitos, créditos, débitos, ações e hipotecas, entre outros. Perdeu-se, portanto, a importância da ideia de mobilidade⁹⁹.

⁹⁷ VELÁZQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 35.

⁹⁸ WOLFF, Martin. **Derecho Civil Internacional Privado**. Tradução da 2. ed. Inglesa (1950) por Antonio Lopez. Barcelona: Bosch, 1958. p. 477. *Apud* VELÁZQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 36.

⁹⁹ VELÁZQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 36.

No antigo Direito francês, como ensina Josserand¹⁰⁰, algumas regiões conservam a instituição formal do empossamento para fins de publicidade dos atos translaticios. Já no Direito revolucionário, foi instituída a formalidade do registro para os atos translaticios de propriedade imobiliária nos registros públicos.

O *Code Civil* não introduziu as disposições decorrentes do direito revolucionário. Durante a elaboração do Código, houve discussões a respeito do problema do registro, para decidir se ele seria necessário ou não para os efeitos da publicidade com relação a terceiros¹⁰¹.

Quando o Código de Processo Civil Francês foi publicado, o artigo 834¹⁰² supunha que os atos transferiam, por si só, a propriedade dos bens imóveis, também em relação aos terceiros e sem depender do registro.

É importante destacar que, no sistema alemão, para que haja a modificação jurídico-real dos imóveis, é necessário que seja feita a inscrição no Livro Fundiário (Registro Imobiliário), o qual cumpre funções translativas (princípio da inscrição) e funções de publicidade (princípio publicidade), além do respectivo acordo¹⁰³.

Conclui-se, portanto, com base nos ensinamentos de Tejerina Velázquez, que:

No sistema brasileiro, deve-se entender que a tradição, *stricto sensu*, para bens móveis e a tradição solene ou registro, para bens imóveis, como no similar alemão, cumprem dupla função: de publicidade e de transferência do domínio (CC arts. 1.226¹⁰⁴ e 1.227¹⁰⁵).¹⁰⁶

¹⁰⁰ JOSSERAND, Louis. *Apud* VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 36.

¹⁰¹ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 37.

¹⁰² Article 834. Lorsque le juge procède lui-même à la tentative préalable de conciliation, le greffe avise le demandeur par tout moyen des lieu, jour et heure auxquels l'audience de conciliation se déroulera. Le défendeur est convoqué par lettre simple. La convocation mentionne les nom, prénoms, profession et adresse du demandeur ainsi que l'objet de la demande. L'avis et la convocation précisent que chaque partie peut se faire assister par une des personnes énumérées à l'article 828.

¹⁰³ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. *Op. cit.*, p. 37.

¹⁰⁴ Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

¹⁰⁵ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

3.2.1 Transferência da propriedade a “non domino”

Essa modalidade de transferência ocorre quando um comprador trata com um “non dominus” ou com algum proprietário cujos direitos estão sujeitos à ameaça de destruição, tais como: nulidade, rescisão, resolução ou revogação. Quando ocorrer tais situações, o contrato não pode fazer do adquirente um proprietário incomutável, mesmo se o seu título for registrado, uma vez que o registro conserva apenas a propriedade que já *existia* e nada *cria*, do mesmo modo que o contrato não poderá criar direitos onde antes não existiam¹⁰⁷.

Nesse caso, a usucapião por posse prolongada é um dos remédios, caso haja justo título, boa-fé e considerando-se a natureza da coisa (precisa ser suscetível de posse *ad usucapionem*). Porém, a maioria dos sistemas admite a venda *non domino*, quando se trata de bens móveis, ainda que sob certas condições.

Tal entendimento passou a ser adotado no Direito Brasileiro a partir do Código Civil de 2002, no qual se incorporou a teoria da aparência, pois o artigo 1268¹⁰⁸ admite, ainda que de modo restrito, que a tradição possa alienar caso a coisa, oferecida em leilão ou estabelecimento comercial, tiver sido transferida em circunstâncias em que, ao adquirente de boa-fé (como a qualquer pessoa) o alienante pareça o dono¹⁰⁹.

Washington de Barros Monteiro¹¹⁰ explica que, via de regra, a alienação realizada por quem não é dono configura crime de estelionato (Código Penal, art.

¹⁰⁶ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 37.

¹⁰⁷ *Ibidem*, p. 37.

¹⁰⁸ Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigure dono.

§ 1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.

§ 2º Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

¹⁰⁹ VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 38.

¹¹⁰ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil. Direito das Coisas**. v. 3. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 202-203. *Apud* VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. p. 38

171¹¹¹, §2º, I). Todavia, se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição, isto é, com efeito *ex tunc*, assim como não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

Arruda Alvim¹¹² afirma que esse entendimento deve abranger tanto os bens móveis como bens imóveis. Isso significa que a palavra 'tradição', aqui, pode se tratar tanto da tradição propriamente dita, que é aplicável aos bens móveis, como também pode se tratar da chamada tradição solene ou registro, aplicável aos bens imóveis¹¹³.

¹¹¹ Art. 171, Obter, para si ou para outrem, vantagem ilícita, em prejuízo alheio, induzindo ou mantendo alguém em erro, mediante artifício, ardil, ou qualquer outro meio fraudulento:

Pena - reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa.

§ 2º - Nas mesmas penas incorre quem:

I - vende, permuta, dá em pagamento, em locação ou em garantia coisa alheia como própria;

¹¹² Em banca examinadora na PUC/SP em 28 out.1996.

¹¹³ VELÁZQUEZ, Víctor Hugo Tejerina. *Op. cit.*, p. 38.

3.2.2 A venda de coisa alheia

Tendo em vista que no sistema francês de transmissão da propriedade a eficácia translativa se produz com o aperfeiçoamento do contrato, fica difícil explicar a venda de coisa alheia. Para encontrar respostas, é preciso distinguir determinados tipos de vendas:

A distinção entre compra de conteúdo puramente obrigacional e a que produz imediatos efeitos, dispositivos ou translativos, aparece nitidamente neste caso. Por outras palavras, se alguém se obriga a proporcionar a outrem o domínio de uma coisa, que ainda não lhe pertence, a concepção da venda como contrato, cuja finalidade não está dirigida à transmissão da propriedade e que se limita a produzir obrigações, dará uma fácil explicação do fenómeno.

No direito imobiliário brasileiro, explica Clóvis do Couto e Silva¹¹⁴ que o problema da causa é importante quando interpretamos o artigo 859¹¹⁵ do Código Civil de 1916. Segundo ele, alguns autores, como Filadelfo de Azevedo e Lysipo Garcia, consideram que tal presunção era *iure et de iure*, determinando, assim, a legitimação aparente ao *non dominus* e acarretando *ipso facto* a aquisição da propriedade ao comprador, desde que de boa-fé.

Porém, Clóvis também afirma que, para outros autores, como Soriano de Souza Neto, Orosimbo Nonato e Hahnemann Guimarães, a presunção é meramente *iuris tantum*. É o ato causal e não abstrato. O Supremo Tribunal Federal pôs fim à discussão, reiterando a segunda corrente apresentada.

Apenas para fins de melhor compreensão dos sistemas brasileiro e francês, justifica-se a breve explicação do sistema germânico de transmissão da propriedade, do qual o sistema brasileiro é derivado. O sistema germânico tem sofrido críticas, conforme aponta Clóvis, devido à sua complexidade. Tal complexidade exige que haja três atos jurídicos (explicados por Larenz¹¹⁶) para transmitir um bem, nos casos de compra e venda: o contrato de compra e venda (obrigacional), o acordo de transmissão a respeito da propriedade do bem vendido (negócio jurídico de direito

¹¹⁴ COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006. p. 53.

¹¹⁵ Art. 859. Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu.

¹¹⁶ LARENZ, Karl. **Lehrbuch des Schuldrechts**. v. II. Munchen: Beck, 1962. p. 2. *Apud* COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006. p. 55.

das coisas) e o acordo de transmissão sobre o preço (negócio jurídico de direito das coisas). Todavia, no direito brasileiro a vontade deve ser considerada como co-declarada no negócio de compra e venda¹¹⁷.

¹¹⁷ COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006. p. 55.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Moacyr Pinto Junior explica que a transmissão da propriedade imóvel pode ser feita, principalmente, conforme dois sistemas jurídicos: o francês e o alemão.

Segundo o sistema jurídico francês, a vontade das partes é suficiente para que seja realizada a transferência da propriedade imóvel. O registro imobiliário realizado, serve apenas para tornar pública a vontade manifestada pelas partes e, dessa forma, torná-la oponível a terceiros¹¹⁸.

Ele explica ainda que:

No Brasil, a aquisição da propriedade imóvel é conforme o sistema jurídico alemão, mas com algumas particularidades. O sistema jurídico brasileiro exige o registro do instrumento no cartório imobiliário para a transferência da propriedade imobiliária, igual o sistema jurídico alemão. Entretanto, no sistema brasileiro a transcrição do título no registro imobiliário determina somente uma presunção *iuris tantum*, isto é, uma presunção relativa da propriedade imobiliária. É isso o que dispunham o inciso I do artigo 530, o artigo 531 e o artigo 859 do Código Civil brasileiro de 1916¹¹⁹.

Outra diferença existente entre o sistema jurídico brasileiro e o alemão para a transferência da propriedade imobiliária, destacada por Moacyr Pinto, é a seguinte: “no sistema brasileiro qualquer pessoa interessada pode requerer o registro, mas no sistema alemão exige-se acordo de ambas as partes para a transcrição no registro imobiliário”.

Por fim, ele conclui afirmando que o Código Civil brasileiro de 2002 manteve praticamente o mesmo sistema anterior, conforme estabelecido nos artigos 1.245¹²⁰,

¹¹⁸ PINTO JUNIOR, Moacyr. **Fato Gerador de ITBI**. Rio Grande: Âmbito Jurídico, 2013. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4122>. Acesso em: 28 nov. 2013.

¹¹⁹ *Ibidem*.

¹²⁰ 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.

1.246¹²¹ e 1.247¹²². Portanto, no Brasil, a transmissão de bens imóveis somente se concretiza com o efetivo registro do instrumento no cartório do registro de imóvel¹²³.

Na maioria das vezes, tal instrumento é uma escritura pública. Porém, outra forma de se transmitir a propriedade de bens imóveis seria pela utilização de documentos ou instrumentos particulares. Eles constituem negócios e refletem a vontade das partes envolvidas. Contudo, a lei só deixará que determinado imóvel seja transferido por meio de registro de instrumento particular em algumas hipóteses específicas.

São elas:

- Contrato de compra e venda, desde que o imóvel tenha o valor máximo de 30 salários mínimos;
- Contrato proveniente de Sistema Financeiro de Habitação;
- Contrato de alienação fiduciária;
- Contrato de alienação de imóveis funcionais da União no Distrito Federal;
- Contrato de imóveis situados em loteamentos populares;

Na hipótese de compromisso de compra e venda, o instrumento escrito, estabelecido entre as partes pode ser registrado, mas não terá o objetivo de transferir a propriedade do bem, apenas confere à parte o exercício de alguns direitos¹²⁴.

Já a hipótese de certidão na Junta comercial, por sua vez, retrata a possibilidade de incorporação de patrimônio por parte de uma sociedade. A junta comercial fornecerá uma certidão que conste a confirmação sobre a incorporação, e

¹²¹ Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

¹²² Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

¹²³ PINTO JUNIOR, Moacyr. **Fato Gerador de ITBI**. Rio Grande: Âmbito Jurídico, 2013. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4122>. Acesso em: 28 nov. 2013.

¹²⁴ Disponível em: <<http://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?pagina=124&idarea=37&idmodelo=2666>> Acesso em: 02 dez. 13.

essa certidão é que deverá ser registrada com o intuito de repassar a propriedade¹²⁵.

A aplicação prática do tema pode ser percebida em diversos casos julgados pelos tribunais brasileiros. Então, para confirmar essas conclusões, analisa-se aqui dois casos julgados pelo Superior Tribunal de Justiça acerca do tema. Em ambos foi reconhecido o direito de propriedade às pessoas cujos nomes constavam no Registro Imobiliário.

O primeiro a ser analisado é um Recurso Especial numa ação de imissão na posse, julgado pela Terceira Turma em 17/09/2009 e tendo como relato o Ministro Massami Uyeda. Aqui, foi reconhecida a prevalência daquele que é titular do domínio:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE - NATUREZA JURÍDICA - INSTRUMENTO PROCESSUAL QUE REVELA UM VIÉS PETITÓRIO - DIREITO REAL DE PROPRIEDADE - CONSTITUIÇÃO - REGISTRO - PRETENSÃO DE IMITIR-SE NA POSSE - PREVALÊNCIA DAQUELE QUE É TITULAR DO DOMÍNIO - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A ação de imissão na posse, ao contrário do que o *nomen iuris* pode indicar, tem natureza petítória.
2. A presente ação (ação de imissão na posse) é instrumento processual colocado à disposição daquele que, com fundamento no direito de propriedade e sem nunca ter exercido a posse, almeja obtê-la judicialmente.
3. De acordo com a legislação de regência, o direito real de propriedade imobiliária se perfaz com o respectivo registro no fôlio real, medida esta não tomada pelos recorridos que, a despeito de terem adquirido o bem em momento anterior, não promoveram o respectivo registro, providência tomada pelos recorrentes.
4. *In casu*, confrontando o direito das partes, com relação à imissão na posse, há de prevalecer aquele que esteja alicerçado no direito real de propriedade, na espécie, o dos recorrentes.
5. Recurso especial provido¹²⁶.

125

Disponível

em:

<<http://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?pagina=124&idarea=37&idmodelo=2666>> Acesso em: 02 dez. 13.

O segundo caso é também um Recurso Especial, porém julgado em 14/12/2004 pela Quarta Turma e tendo como relator o ministro Fernando Gonçalves. Tal julgado ressalta que “a propriedade imobiliária transfere-se, entre vivos, mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis” e, ainda, que “o direito real à aquisição do imóvel, no caso de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, somente se adquire com o registro”. Foi assim ementado:

RESP. FALÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NÃO REGISTRADO. ALVARÁ PARA OUTORGA DE ESCRITURA.

1. A propriedade imobiliária transfere-se, entre vivos, mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis. O direito real à aquisição do imóvel, no caso de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, somente se adquire com o registro.
2. Nessa perspectiva, malgrado a quitação de contrato de compra e venda de imóvel no ato de sua realização, não assiste direito à promissária compradora à expedição de alvará para outorga de escritura, após declaração de quebra da vendedora (art. 52, inc.VII, do Decreto-lei 7.661/45).
3. Recurso especial não conhecido¹²⁷.

Percebe-se, portanto, que ambos os sistemas possuem suas vantagens e desvantagens.

O sistema pátrio de transmissão de bens imóveis privilegia a segurança jurídica, exigindo o registro para a transmissão da propriedade. O sistema francês, por sua vez, traz uma maior rapidez à transmissão, estando em maior simetria com a sociedade atual, altamente globalizada.

Entretanto, em que pesem as diferenças, ambos os sistemas, como visto, são adequados, quando analisados dentro do contexto jurídico em que inseridos. Seria impreciso avaliar um sistema melhor que o outro, eis que, além da transmissão da propriedade em si, há todo um sistema jurídico inserido na sociedade, que traz sentido às exigências legais de cada país.

¹²⁶ BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial 1126065. Relator Ministro Massami Ayueda. Publicado em 07.10.2009.

¹²⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 431.432. Relator Ministro Fernando Gonçalves. Publicado em 27.06.2005.

5 REFERÊNCIAS

- AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012.
- ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito de Propriedade: Limites ambientais no Código Civil**. 1. ed. Barueri: Manole, 2006.
- AZEVEDO, Alvaro Villaça. **Revistas Magister de Direito Civil e Processual Civil**. Ed. 06. maio/jun. 2005.
- BITTAR, Carlos Alberto; BITTAR FILHO, Carlos Alberto. **Direito Civil Constitucional**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.
- BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 31 out. 2013.
- BRASIL. **LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 31 out. 2013.
- BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial 431.432. Relator Ministro Fernando Gonçalves. Publicado em 27 jun. 2005.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1126065. Relator Ministro Massami Ayueda. Publicado em 07 out. 2009.
- BUFFELAN-LANORE, Yvaine. **Droit Civil**. 8. ed. Paris: Masson, 1995.
- CAJUEIRO, Roberta Liana Pimentel. **Manual para elaboração de trabalhos acadêmicos: guia prático do estudante**. Petrópolis: Vozes, 2012.
- COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006.
- DANTAS, San Tiago. **Programa de Direito Civil II: os contratos**. Rio de Janeiro: Rio, 1978.
- DAVID, René. **Os Grandes Sistemas do Direito Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1996.
- DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado: contém notas à LICC**. 14. ed., revista e atualizada de acordo com as Leis n.11.698/2008 e n.11.804/2008. São Paulo: Saraiva, 2009.
- _____. **Código Civil anotado**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
- _____. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- GAZZONI, Francesco. **Manuale di Diritto Privato**. 12. ed. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 2006.
- GILISSEN, John. **Introdução histórica ao direito (Introduction historique au droit)**. 2. ed. Tradução de A. M. Hespanha e L. M. Macaísta Malheiros. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1995.
- GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

_____. **Direito Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

HUET, Jérôme. **Traité de Droit Civil: Les Principaux Contrats Spéciaux**. 4. ed. Paris: L.G.D.J, 1996.

LARROUMET, Christian. **Droit Civil: Les Obligations. Le Contrat**. Tome III. 5. ed. Paris: Economica, 2003.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. v. 3. 37. ed. São Paulo, Saraiva, 2003.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional**. Trad. Maria Cristina De Cicco 2. ed. Rio de Janeiro, Renovar, 2002.

PINTO JUNIOR, Moacyr. O Fato Gerador do ITBI. *In: **Âmbito Jurídico***. Rio Grande, X, n. 43, jul. 2007. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4122. Acesso em 20 nov. 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. v. 1. Rio de Janeiro: Aide, 1988.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v. 5. 27. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002.

SACCO, Rodolfo. **Introdução ao Direito Comparado** (tradução Véra Maria Jacob de Fradera). São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

SANTIAGO, Mariana Ribeiro. **O princípio da função social do contrato: princípios contratuais, contrato eletrônico, contrato coletivo, contrato-tipo, direito comparado, boa-fé**. Curitiba: Juruá, 2005.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 21. ed. revista e ampliada. São Paulo: Cortez, 2000.

VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Propriedade Imobiliária e Mobiliária – Sistemas de Transmissão – A Tradição no Direito Brasileiro e no Direito Comparado**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012.

VENOSA, Sílvio. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. v. 2. São Paulo: Atlas, 2001