

**FACULDADE EVANGÉLICA DE RUBIATABA
CURSO DE DIREITO
PAULA OLIVEIRA MELO**

**(IM)POSSIBILIDADE DE NEGAÇÃO DE REGISTRO DE TÍTULO TRANSLATIVO
QUANDO O ALIENANTE VIER A FALECER APÓS A ESCRITURA DE COMPRA E
VENDA**

**RUBIATABA/GO
2023**

PAULA OLIVEIRA MELO

**(IM)POSSIBILIDADE DE NEGAÇÃO DE REGISTRO DE TÍTULO TRANSLATIVO
QUANDO O ALIENANTE VIER A FALECER APÓS A ESCRITURA DE COMPRA E
VENDA**

Monografia apresentada como requisito parcial à conclusão do curso de Direito da Faculdade Evangélica de Rubiataba, sob orientação do professor Pós-graduado em Processo Civil pela Faculdade Evangélica de Rubiataba e Pós-graduado em Direito Minerário pela Faculdade Unyleva Lincoln Deivid Martins.

**RUBIATABA/GO
2023**

PAULA OLIVEIRA MELO

**(IM)POSSIBILIDADE DE NEGAÇÃO DE REGISTRO DE TÍTULO TRANSLATIVO
QUANDO O ALIENANTE VIER A FALECER APÓS A ESCRITURA DE COMPRA E
VENDA**

Monografia apresentada como requisito parcial
à conclusão do curso de Direito da Faculdade
Evangélica de Rubiataba, sob orientação do
professor Pós-graduado em Processo Civil
pela Faculdade Evangélica de Rubiataba e
Pós-graduado em Direito Minerário pela
Faculdade Unyleva Lincoln Deivid Martins

MONOGRAFIA APROVADA PELA BANCA EXAMINADORA EM __ / __ / ____

**Pós-graduado em Processo Civil pela Faculdade Evangélica de Rubiataba, e Pós-
graduado em Direito Minerário pela Faculdade Unyleva Lincoln Deivid Martins
Orientador
Professor da Faculdade Evangélica de Rubiataba**

**Doutor Leonardo Rodrigues
Examinador**

**Especialista Marcus Vinicius Silva Coelho
Examinador
Professor da Faculdade Evangélica de Rubiataba**

Dedico este trabalho totalmente a Deus, a Ele seja dada toda honra e a glória, pois por Ele e para Ele são todas as coisas.

AGRADECIMENTOS

Primeiro expresso minha gratidão à Deus, que me permitiu sonhar os teus sonhos, e tornou eles possíveis e reais em minha vida. Ele que durante esse percurso, me iluminou para que eu chegasse até aqui, me sustentando, auxiliando e fortalecendo. Aos meus pais que acreditaram em mim, me motivando em cada obstáculo, e fazendo o possível e alcançável para que eu conseguisse e ao meu noivo, por durante esse trajeto ter me concedido auxílio e apoio. E, por fim, agradeço a todos os meus professores de Direito, e com respeito, de forma especial, ao meu professor orientador Lincoln Deivid Martins, que com excelência e presteza me acompanhou, corrigiu e instruiu, não medindo esforços para me ajudar.

RESUMO

O trabalho monográfico em epígrafe tem como objetivo levar conhecimento jurídico a respeito do direito registral, elaborando um estudo acerca da (im)possibilidade de negação de registro de imóvel quando o alienante vier a falecer após a escritura de compra e venda. Salienta-se que para que o comprador se torne proprietário de um imóvel é imperativo que após a escritura de compra e venda, apresente o documento para registro, ocorre que durante esse período entre a escritura de compra e venda e o registro efetivo o alienante pode vir a falecer. Desse modo, o intuito do trabalho é justamente avaliar como será a relação jurídica nesse caso, e se pode vir a ser negado o registro do título sustentado no falecimento da pessoa que vendeu o imóvel. Para tanto, utiliza-se no presente trabalho o método hipotético dedutivo, haja vista a existência de duas hipóteses para o desenvolvimento da temática, uma afirmativa e outra negativa. Ao fim do trabalho é possível entender que a transferência da propriedade do imóvel se dará com a escritura de compra e venda, então mesmo que seu registro se dê tardiamente e após o falecimento do alienante, não há que se falar em negativa de registro do título translativo, até porque, pressupõe-se que os valores já foram pagos e a obrigação cumprida pelo comprador. Destarte, é perceptível que mesmo com toda exigência para a transferência da propriedade, o falecimento do alienante antes do registro, não impede que o procedimento seja continuado.

Palavras-chave: Propriedade. Registro. Título-translativo.

ABSTRACT

The monographic work in title aims to bring legal knowledge about the registration right, preparing a study about the (im)possibility of denial of property registration when the alienator dies after the purchase and sale's contract. It should be noted that for the buyer to become the owner of a property, it is imperative that, after the purchase and sale's contract, he presents the document for registration, it happens that during this period between the purchase and sale's contract and the effective registration, the seller can come to pass away. Thus, the purpose of the work is precisely to assess how the legal relationship will be in this case, and whether the registration of the title sustained in the death of the person who sold the property may be denied. Therefore, the hypothetical deductive method is used in this work, given the existence of two hypotheses for the development of the theme, one affirmative and the other negative. At the end of the work, it is possible to understand that the transfer of ownership of the property will take place with the purchase and sale's contract, so even if its registration takes place late and after the death of the transferor, there is no need to talk about the denial of registration of the translative title, even because it is assumed that the amounts have already been paid and the obligation fulfilled by the buyer. Thus, it is noticeable that even with all the requirements for the transfer of property, the death of the alienator before registration does not prevent the procedure from being continued.

Keywords: Property. Log. Translative-title.

Traduzido por Samira Tauane Alves Magalhães graduada em Letras Português/Inglês pela Universidade Estadual de Goiás.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ART	Artigo
CC	Código Civil
INC.	Inciso
Nº	Número
P.	Página
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJ-MG	Tribunal de Justiça de Minas Gerais
TJ-MS	Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul
TJ-SP	Tribunal de Justiça de São Paulo

LISTA DE SÍMBOLOS

§ Parágrafo

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	10
2	NOÇÕES PRELIMINARES ACERCA DO DIREITO À PROPRIEDADE E COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL	12
2.1	PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO.....	12
2.2	COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL: NOÇÕES GERAIS E CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS	15
3	REGISTRO DE IMÓVEIS, ORIGEM, ELEMENTOS ENVOLVENTES E SUA IMPORTÂNCIA	22
3.1	ORIGEM.....	22
3.2	SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS	23
3.3	REGISTRO DE IMÓVEIS E COMPETÊNCIA	24
3.4	REGISTRO E PROPRIEDADE.....	24
3.4.1	MATRÍCULA.....	25
3.5	PRINCÍPIOS.....	26
3.6	IMPORTÂNCIA DO REGISTRO	29
4	DISCUSSÕES ACERCA DA (IM)POSSIBILIDADE DO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO APÓS A MORTE DO ALIENANTE.....	32
4.1	DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS.....	32
4.2	ENTENDIMENTOS CONTRÁRIOS AO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO APÓS O FALECIMENTO DO ALIENANTE	33
4.3	ENTENDIMENTOS FAVORÁVEIS AO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO APÓS O FALECIMENTO DO ALIENANTE	37
4.4	POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA	40
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	42

1. INTRODUÇÃO

O Registro é um ato necessário para a transferência de um imóvel, onde tem a função de declarar quem é o proprietário legal e a transferência realizada. Nisso, o Título Translativo que é o documento que comprova a negociação, sendo o Instrumento Particular de Compra e Venda ou a Escritura Pública de Compra e Venda, deve ser apresentado no Cartório de Imóveis competente para ser realizado o registro na matrícula e assim então, de fato, ser transferido a propriedade ao comprador.

Analisando o cenário, é possível enxergar a quantidade de Título Translativo que não são levados imediatamente a registro, gerando assim, problemas e risco quanto a propriedade do bem. Com isso, o Registro se torna imprescindível, já que tem o intuito de gerar publicidade e uma maior segurança. Logo, só depois do registro o comprador se torna de fato o proprietário do imóvel. Sendo assim, diante do exposto, questiona-se: pode ser negado o Registro, se ao intervalo entre a Escritura de Compra e Venda, e o Registro do Título Translativo, o alienante vier a falecer?

Para resposta, diante das hipóteses, há de um lado o valor da Escritura Pública, que tem o objetivo de tornar formal o acordo entre as partes, apresentando, inclusive, a vontade do alienante que era transferir totalmente a propriedade do imóvel, onde o documento vem comprovar essa negociação e pagamento, não podendo então, impedir a continuidade do processo de transferência pelo fator do falecimento.

De outro lado, tem a condição de transferência da propriedade, que só se dá pelo Registro do Título Translativo, que é o elemento que certifica e finaliza essa transmissão, podendo o falecimento do alienante impedir a continuidade e levar o bem a ser incluso ao espólio do falecido.

Perante a situação específica, que é distinta, mas real, e toda sua complexidade, essa monografia tem como objetivo geral analisar e responder se pode ser negado o Registro, se no intervalo entre a Escritura de Compra e Venda, e o Registro do Título Translativo, o alienante vier a falecer. As finalidades específicas são: compreender a propriedade e compra e venda no direito brasileiro; o que é o Registro de Imóveis e todos os elementos envolventes; reconhecer a importância do Registro do Título Translativo; por fim, observar o que diz a Legislação, pensamentos e decisões dadas pelos Tribunais a respeito de situações semelhantes.

Para levar um conhecimento jurídico sobre a área do Direito Registral em seu campo teórico e prático, e responder o problema citado, utiliza-se no presente estudo o método hipotético-dedutivo, apresentando hipóteses que serão testadas, por meio de um aprofundamento de estudo de caso e das teses levantadas, lançando mão de pesquisas em doutrinas, livros de Registros de Imóveis, artigos online, artigos do Código Civil e jurisprudências.

Destaca-se que pelo valor e importância do registro e falta de orientação a respeito de situações semelhantes, ou pelo grande número de desconhecimento sobre o conteúdo pela sociedade que faz gerar a grande quantidade de danos, cabe trazer informações e dar maior abrangência sobre esse assunto. Para se chegar ao completo entendimento do tema e resposta ao problema proposto, o presente trabalho é dividido em três capítulos.

No primeiro capítulo, traça-se noções preliminares acerca do direito à propriedade e do pacto de compra e venda de bem imóvel. Neste capítulo, discorre-se ainda acerca da propriedade ser um direito constitucional, cujo qual é plenamente defendido no ordenamento jurídico brasileiro, por meio do texto constitucional e normas infraconstitucionais que buscam impedir a invasão ou tentativa de invasão da propriedade. Ademais, verbera-se que o proprietário tem para si os direitos de uso, gozo, e disposição do bem, partindo deste último possui direito a venda do mesmo.

A venda de bem imóvel será consolidada pela compra e venda que pode ser formalizada por meio de instrumento particular de compra e venda ou escritura pública de compra e venda, sendo que ambos deverão comportar cláusulas específicas e fundamentais para a validade do negócio jurídico.

No segundo capítulo, discorre-se sobre a propriedade do registro, sua origem, conceituação, princípios e importância. Podendo-se perceber a partir do estudo, que a propriedade objeto de compra e venda somente será realmente transferida por meio do registro, ou seja, o comprador só terá direito real sobre o bem com o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis, antes disso, o alienante ainda será tido como real proprietário, o que pode vir a ocasionar alguns problemas e desgastes caso venha a falecer antes da transferência do imóvel.

No terceiro capítulo, em que se finaliza o estudo, discute-se a possibilidade ou impossibilidade do registro do título translativo após a morte do alienante. Trata-se de um ponto polêmico da pesquisa, onde são apresentadas decisões contrárias e favoráveis a efetuação do registro em um mesmo espaço de tempo, analisando-se jurisprudências dos anos de 2014 a 2021.

2. NOÇÕES PRELIMINARES ACERCA DO DIREITO À PROPRIEDADE E COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Como verificado introdutoriamente, o não registro imediato de bem imóvel após a celebração de pacto de compra e venda, pode ocasionar riscos ao comprador, que poderá vir a ter o seu direito à propriedade questionado após a morte do alienante.

Sendo o objeto do registro um bem imóvel e sendo o instituto prévio ao registro a compra e venda em um primeiro momento, pretende-se abordar como é tratada a propriedade no direito brasileiro, destacando sua conceituação e disposições constitucionais. Após, iniciar-se-á o estudo do instituto da compra e venda, tratando especialmente da compra e venda de bem imóvel, que é o que interessa a pesquisa almejada.

Esse estudo inicial é de suma importância para o desenvolvimento do trabalho monográfico, já que trata de noções iniciais para o melhor entendimento da pesquisa conforme se avança no assunto. O capítulo será dividido em duas partes, no primeiro tópico será abordado sobre a propriedade no direito brasileiro e, posteriormente, será analisado o instituto da compra e venda de imóveis.

Ao final do capítulo será possível perceber que o direito de propriedade encontra respaldo constitucional, que o considera direito fundamental do cidadão, sendo tal direito legalmente protegido por atos atentatórios a este. A compra e venda por sua vez, se trata do pacto celebrado entre alienante e comprador, no qual o primeiro transfere a propriedade do bem para o segundo, mediante remuneração. Quando se tratar de bem imóvel este deverá ser sujeito a registro no Cartório de Registro de Imóveis, para as devidas anotações, com vistas a dar publicidade ao acordo de vontades.

2.1 PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO

A Constituição Federal de 1988, protege de forma clara o direito de propriedade, considerando-o como um direito fundamental, que reserva garantias ao proprietário quanto à manutenção do seu imóvel. O direito encontra previsão constitucional expressa no art. 5º, inciso XXII. Além do texto constitucional o direito à propriedade encontra previsão legal em diplomas infraconstitucionais, em que foram previstas regras de condutas que pretendem

evitar que a propriedade seja invadida ou sofra tentativa de invasão (ALVARES; DURANTE, 2019).

O direito à propriedade assegura ao titular uma série de poderes de caráter privado, dentre estes, estão os direitos de usar, gozar, usufruir, dispor e reaver o bem de maneira absoluta, exclusiva e perpétua. Esse caráter absoluto garante que o proprietário possa dispor do bem como bem entender, embora existam limitações impostas pelo direito público e pelo direito privado. O seu caráter exclusivo consiste no direito de exercê-lo sozinho, sem a interferência de terceiros, dessa forma, um bem não pode pertencer de forma exclusiva e simultânea à duas pessoas. Dado o caráter absoluto e exclusivo da propriedade, ela não pode ser objeto de perda, salvo por vontade do próprio titular do direito (FERNANDA, 2019).

A propriedade é um instituto de caráter público. Salienta-se que na antiguidade a propriedade se constituía como um verdadeiro direito natural, sendo considerada nas declarações de direito constitucional da época como direito fundamental. Entretanto, as tendências socializantes mudaram a fisionomia da propriedade, passando a ser previsto em muitas normas jurídicas como um direito de caráter provisório até que se chegasse à coletivização em massa. No mundo moderno a propriedade é tida como um instituto político, que passa por uma série de limitações do direito positivo. A norma constitucional prevista no citado art. 5º, inciso XXII, informa que o legislador não pode acabar com o direito de propriedade no ordenamento jurídico, mas pode definir seus contornos e lhe fixar limitações, fatos que não excluem a proteção do objeto (CARVALHO FILHO, 2007).

A propriedade pode ser conceituada como aquilo que é próprio, que pertence a alguém, a qual é atribuída a faculdade de exercer direitos conferidos pela norma jurídica sobre esta. Se trata de um direito a bem determinado pertencente ao titular, que no caso é aquele que possui a propriedade com *animus domini* ou *animus definitivo*. *Animus* é nada mais que a qualidade que justifica e potencializa a condição de que determinada coisa pertence a alguém (CARVALHO FILHO, 2007).

Propriedade é o direito de gozar, dispor de um bem seja ele corpóreo ou incorpóreo, assim como reivindicá-lo de quem legalmente o detenha, que é pertencente a uma pessoa física ou jurídica, estabelecida mediante a necessidade de observância de certos limites normativos (DINIZ, 2010).

O direito constitucional de propriedade é mais lato que aquele pertencente ao direito privado. Assim tornou-se necessário lhe estender a mesma proteção que anteriormente era conferida ao homem em relação as suas coisas, a titularidade da exploração de seus inventos e criação de obras (BASTOS, 1989).

A propriedade pode ser conceituada a partir de três critérios básicos, quais sejam: sintético, analítico e descritivo. O sintético diz respeito a submissão de determinada coisa em todas as suas relações jurídicas a uma pessoa em específico. O sentido analítico dispõe que a propriedade se relaciona aos direitos de usar, fruir e alienar o bem. No sentido descritivo, a propriedade é tida como um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, no qual o bem está submetido à vontade do seu dono, dentro dos limites legais (GOMES, 2004, *apud* TARTUCE, 2014).

O direito de propriedade foi recebido como uma relação que se dá entre uma pessoa e determinada coisa, em caráter absoluto, natural e imprescindível. Um tempo depois passou-se a conceituar propriedade como a relação existente entre um indivíduo e um sujeito passivo universal que é composto por todas as pessoas, que devem, portanto, respeitá-lo, não devendo violá-lo. Nesta perspectiva, o direito de propriedade se revela como uma imputação jurídica existente entre uma coisa e uma pessoa (SILVA, 2005).

A propriedade é um direito constitucional atribuído ao cidadão, concedendo-lhe a faculdade de usar, gozar, fluir e dispor do bem de acordo com sua vontade e dentro dos limites legais, reservando-se, outrossim, o direito de reivindicar o seu direito de propriedade sempre que ameaçado. Por ser tida como um direito constitucional, a propriedade, é regada de segurança jurídica. Possui além do texto constitucional, outros tantos diplomas infraconstitucionais, para que situações como invasão ou tentativa de invasão sejam evitadas.

Note-se que, como se verá posteriormente, a morte do alienante antes de realizado o registro no Cartório de Registro de imóveis, ameaça o direito de propriedade adquirido pelo comprador nos termos das cláusulas disponíveis em um contrato válido de compra e venda, que como se estudará, faz lei entre as partes. Essa validade contratual, para que possa o comprador exercer seus direitos em momento oportuno, é submersa em um conjunto de características e elementos de observância obrigatória, sob pena de declaração de nulidade do ato. Essas características e elementos serão objeto de estudo no item a seguir.

2.2 COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL: NOÇÕES GERAIS E CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS

Entendido que propriedade é o direito absoluto, natural e imprescindível à determinado bem seja móvel ou imóvel, e que a constituição e normas infraconstitucionais buscam resguardar o direito do proprietário, em usar, gozar e dispor livremente do bem,

dentro dos limites legais, busca-se abordar no presente tópico o instituto da compra e venda, particularmente relacionada à compra e venda de bens imóveis, cuja qual nos interessa para a resolução da problemática proposta.

Estudar o instituto da compra e venda, bem como seus instrumentos de formalização, quais sejam, contrato particular de compra e venda e escritura pública de compra e venda, dará margem a compreensão posterior de como será tratado o presente documento no caso de registro tardio de pacto de compra e venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis pós morte do alienante.

Antes de adentrar ao contrato de compra e venda propriamente dito, faz-se necessário uma breve introdução sobre os contratos em geral. Contratos de modo geral, são uma espécie de negociação jurídica, comum e fonte de obrigação, sendo eles de natureza bilateral ou plurilateral, que precisam da manifestação de vontade de pelo menos duas partes. Os contratos possuem uma função social, servindo como mecanismo de circulação de riquezas, centralização negocial e expansão capitalista (GONÇALVES, 2012).

O direito contratual é uma parte do campo jurídico que cuida precisamente dos meios disponíveis para atender de um lado a racionalidade econômica no uso dos recursos e de outro, a justiça do contratante. O contrato é um instrumento formado pela manifestação de duas ou mais vontades, que produzem efeitos jurídicos de criação, modificação ou extinção de direitos ou obrigações (COELHO, 2012).

As relações contratuais decorrentes do vínculo jurídico formado entre as partes, geram repercussão tanto no campo social como no campo socioeconômico. Portanto, a depender da vontade humana, para que o negócio jurídico seja celebrado, se faz necessária a presença de requisitos subjetivos, objetivos e formais. Isso tudo quer dizer que os contratos possuem uma função social e obrigacional, que são como leis entre as partes, sendo possível a existência de contratos em sentido amplo e em sentido estrito, nos quais deve sempre existir um acordo voluntário de vontades entre as partes no sentido de formalizar o negócio (DINIZ, 2015).

Dentre todas as demais espécies de contratos previstos na legislação, o contrato de compra e venda é de longe o mais utilizado pelas pessoas, sejam eles de forma presencial ou eletrônica. Como o próprio nome indica, compra e venda é o ato de adquirir algo fazendo em contrapartida um pagamento em dinheiro. Esse contrato é definido como o instrumento em que uma das partes, no caso o comprador, passa para outra pessoa, o vendedor, o domínio de algo que lhe pertence e do qual tem livre direito de disposição, recebendo em troca um preço

em dinheiro. Para a validade do contrato de compra e venda é necessário dentre outros elementos, a manifestação inequívoca de vontade (VENOSA, 2012; COELHO, 2012).

O contrato de compra e venda é em outras palavras um ato jurídico bilateral, oneroso e consensual, no qual o vendedor se compromete a transferir determinado bem de sua titularidade e de valor econômico ao comprador, o qual por sua vez se dispõe a pagar um preço determinado ou que seja possível determinar, em dinheiro. Se trata de uma espécie de contrato consensual, sinalagmático, oneroso, cumulativo e subordinado às prescrições normativas acerca da temática. Na maioria das vezes não existe grandes formalidades, portanto, sua forma de pactuação é, via de regra, livre. Se trata do instrumento contratual mais utilizado em todo o mundo, podendo acontecer na forma verbal ou escrita. Cada contrato, tem suas próprias características (DINIZ, 2015; GONÇALVES, 2012).

O contrato não solene pode vir a ser firmado sem grandes regras ou forma específica, sendo preciso tão somente a manifestação de vontade das partes, formando um consentimento a respeito da venda pretendida. A lei não exige modelo específico de contratação não solene, portanto, pode ser ele realizado por gestos ou verbalmente, pois o que interessa é tão somente o acordo entre as partes para que tenha validade jurídica. A compra e venda de imóveis exige modo mais formal de contratação devido sua natureza, então a compra e venda de imóvel se dará por escritura pública (GOMES, 2001).

A compra e venda, por ser irrevogável após a verificação de capacidade das partes em formalizar o pacto, o compromitente-vendedor, se obriga a vender o imóvel pelo preço, nas condições e modos anteriormente avençados, outorgando escritura definitiva para que ocorra o adimplemento da obrigação. O promissário-comprador, por outro lado, é obrigado a pagar o preço definido, e satisfazer todas as condições pactuadas contratualmente, tendo após isso direito real ao imóvel, no caso em que poderá reivindicar sua propriedade, em decorrência de ação do alienante ou de terceiros (DINIZ, 2015).

Sobre isso pode-se destacar o prescrito no art. 481 do CC, que deixa claro que pelo contrato de compra e venda o alienante se obriga a transferir o bem a outrem, mediante o pagamento de quantia certa em dinheiro (BRASIL, 2002). Como avaliado em momentos anteriores, o contrato de compra e venda não transfere publicamente a propriedade ao comprador, ele concede o direito ao comprador e o dever ao alienante de se conceder a transferência. O documento adequado para a declaração de sua titularidade como dono é o registro. Nesse esboço, uma vez firmado o pacto de compra e venda, com observância dos ditames legais em todas as condições pactuadas, concede-se o direito ao comprador de reivindicar sua propriedade de terceiros e do próprio alienante.

O primeiro requisito para que um pacto de compra e venda seja considerado válido, trata-se da imperativa e plena capacidade das partes no momento da formalização do contrato, uma vez firmado o compromisso, o alienante se obriga a transferir a propriedade para outrem, em outras palavras ele se utiliza de seu direito de disposição do bem. Se por ventura o alienante for incapaz à época da formalização do compromisso, o pacto é considerado inválido. A escritura de compra e venda, se trata tão somente de um ato de execução do compromisso manifestado por comprador e alienante. A capacidade das partes, há de ser aferida no momento da celebração da avença. Avaliada a capacidade das partes, o alienante compromete-se a vender um bem do qual tem pleno poder de disposição (GOMES, 2002).

O contrato de compra e venda possui algumas características, quais sejam: ele é bilateral, consensual, oneroso, cumulativo e instantâneo. Bilateral, porque ambas as partes contratantes possuem direitos e deveres. Ele é consensual, diante da existência de um acordo entre as partes, ou seja, o contrato consensual é a manifestação de vontade das partes, entretanto importante destacar que não basta simplesmente o acordo entre as partes, isso por si só não gera obrigações, necessitando para tanto do ato de tradição (VENOSA, 2012).

Oneroso, pois não pode existir contrato de compra e venda de forma gratuita, já que seu tipo gira em torno de um interesse econômico e de uma vantagem patrimonial. Contrato oneroso é, pois, aquele não gratuito, que gera proveito a ambos os envolvidos, alienante e comprador, ele faz referência ao sacrifício econômico dos envolvidos. Destarte, de um lado encontra-se a obrigação de transferir a propriedade de determinado bem, subordinando-se, inclusive, a responsabilização por evicção, vício redibitório e resolução por onerosidade excessiva e de outro a obrigação de entrega de quantia certa determinada ou determinável. A característica cumulativa, diz respeito a equivalência entre o preço pago e o bem adquirido. Por fim, o contrato de compra e venda é instantâneo, pois não tem longa duração (VENOSA; COELHO, 2012).

Além de ser composto por um grupo de características, o contrato de compra e venda possui três elementos, são eles: a coisa, o preço e o consentimento. Todos esses elementos encontram previsão legal nos artigos 481 e seguintes do Código Civil. O artigo 481, dispõe sobre a coisa certa e ao preço, e o artigo 482, faz referência ao objeto e o preço. Salienta-se, por oportuno, que os termos coisa e objeto, são terminologias diferentes que possuem a mesma finalidade, que é identificar aquilo que está sendo vendido. Em relação ao objeto da compra e venda de imóvel tem-se que pode ser qualquer imóvel, que em se tratando

de imóvel que não seja loteado, abrange, casa ou terreno, rural ou urbano (ALMEIDA; PEREIRA, 1993).

A coisa objeto da compra e venda pode vir a ter uma característica especial no que se refere a sua determinação ou característica genérica, como por exemplo venda de tantos lotes de um terreno que foi loteado sem dizer precisamente quais são esses lotes. Nessa situação em específico, a legislação estabelece a necessidade de que seja uma coisa certa, que seja determinada ou possível de se determinar (LEITE, 2007).

O preço por seu turno se refere na maioria das vezes ao pagamento em dinheiro, contudo é perfeitamente possível que seja feito em títulos de crédito. A combinação do preço entre as partes é medida impositiva, é preciso que seja determinado um valor a ser pago pelo comprador em troca da coisa a ser entregue pelo alienante. Sendo a compra e venda um instituto de natureza consensual, que deve dar condições igualitárias para ambas as partes, inexistente a possibilidade de que o preço seja pago quando puder, um contrato realizado com esses termos será declarado nulo de acordo com o art. 489 do Código Civil. O valor a ser pago pode ser estipulado por intermédio de um terceiro, como preceitua o artigo 485 do CC, ou ainda fixado de acordo com os parâmetros de preço de mercado como prescrito pelos arts. 486 e 487 do CC (COELHO, 2012).

Mesmo que o contrato de compra e venda gire em torno da vontade das partes, o preço não é totalmente livre e de total disposição das partes, como também não pode vir a ser estipulado um valor consideravelmente irrisório, sob pena de declarar-se como uma doação simulada, o que ocasiona a ausência de um elemento essencial do contrato de compra e venda, levando-se a sua nulidade. Entretanto, a não ser nos casos de lesão, não se cobra a comprovação de pagamento de preço justo, já que o valor é determinado na maioria das vezes por uma análise subjetiva das partes, o que é bem comum na compra e venda (LEITE, 2007).

Uma situação interessante que deve ser destacada, é que, quando o contrato de compra e venda derivar de uma relação de consumo, o preço não haverá de consistir em parcelas desproporcionais ou que violem o justo equilíbrio de direitos e obrigações dos contratantes, conforme enunciam os arts. 6º, inc. V e 51 do CDC, levando a necessidade de alteração das respectivas cláusulas ou nulidade destas por serem manifestamente abusivas (LEITE, 2007).

O terceiro e último elemento é o consentimento, que é obrigatório em todo contrato que vier a ser formalizado, isso quer dizer que todo contrato deve possuir o consentimento de todas as partes envolvidas, sendo preciso que as partes entrem em acordo acerca do preço, do objeto e demais disposições contratuais específicas (CASSETARI, 2011).

Sobre a compra e venda entre cônjuges é perfeitamente possível e lícito que seja feito tal ajuste, pois conforme prescrito pelo art. 504 do CC, poderá ocorrer a compra e venda entre cônjuges quando o objeto for bem excluído da comunhão. Quanto à alienação de imóveis durante o andamento de inventário, a alienação será sujeita à autorização judicial, ou por meio de cessão de direitos hereditários, onde todos os herdeiros teriam que opor suas assinaturas (VENOSA, 2012).

As cláusulas especiais do contrato de compra e venda estão previstas dos arts. 505 a 532 do CC. Uma das cláusulas mais interessantes é a retrovenda, que garante ao alienante o direito de reaver o bem vendido, em determinado tempo, pagando ao comprador o preço, mais as despesas que por ele realizadas, inclusive, aquelas relacionadas às melhorias no imóvel (CASSETARI, 2011).

Os requisitos de validade de um pacto de compra e venda se encontram dispostos no art. 104 do CC, quais sejam: agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou indeterminado, forma prescrita ou não proibida em lei. No mesmo diploma normativo, precisamente no art. 104, menciona-se que a escritura pública é elemento obrigatório para a formalização do pacto, para alienação de direitos sobre imóveis de valor superior a trinta salários mínimos, o que em tese comportaria a maioria das avenças (HAJEL, 2016).

Ademais, a prova da contratação em caso de alienação de bens imóveis somente se fará por escrito, nos termos do art. 227 do CC, que por sua vez, admite prova exclusivamente testemunhal, apenas para contratos que não ultrapassem ao décuplo do salário mínimo vigente no país, ao tempo em que o pacto fora celebrado (HAJEL, 2016).

É admitido, ainda, que as obrigações e direitos sejam entabulados em instrumento particular, quaisquer que sejam os valores, desde que feito e assinado por quem encontrava-se em livre disposição administrativa de seus bens. O instrumento particular, não tem capacidade de produzir efeitos contra terceiros antes de levado a registro, servindo exclusivamente de um elemento válido de prova e garantia das relações jurídicas firmadas pelas partes contratantes (HAJEL, 2016).

Como reza o art. 26, da Lei nº 6.766/79 os compromissos de compra e venda poderão ser celebrados por meio de escritura pública ou instrumento particular, cumprindo-se alguns requisitos de formais. No que se refere a qualificação das partes, preço e objeto, é exigido que o contrato contenha: nome, registro civil, cadastro fiscal, nacionalidade, estado civil e residência das partes envolvidas; denominação do imóvel; descrição do imóvel objeto do compromisso; preço, prazo, forma e local para pagamento (BRASIL, 1979).

Quanto ao preço se exige, ainda, que se mencione o valor correspondente ao sinal, taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto, assim como sobre as parcelas vencidas e não pagas, além de cláusula penal não excedente a 10% do débito, exigíveis em casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 meses (BRASIL, 1979).

Ademais, exige-se a nomeação do responsável pelo pagamento dos impostos e taxas sobre o imóvel objeto do compromisso e a declaração acerca das restrições urbanísticas convencionais do imóvel e supletivas à legislação pertinente. O contrato deverá ser firmado em três vias de igual teor, sendo um de cada parte e o terceiro destinado ao arquivo do registro imobiliário. Em caso de contrato firmado por procurador, será obrigatório, também, o arquivamento da procuração junto ao registro imobiliário (BRASIL, 1979).

De maneira complementar, o Decreto Lei nº 58/1937, indica não haver forma obrigatória para a formalização dos contratos de compra e venda de imóveis, autorizando que estes sejam efetuados, seja por instrumento público, no caso, escritura pública de compra e venda, ou contrato particular. Permite-se, ainda, que a sua realização seja feita pela forma manuscrita, datilografada ou impressa, admitindo, outrossim, que seja formalizado mediante preenchimento de espaços em branco. Tal instrumento normativo, indica a necessidade de cumprimento de todas as exigências citadas pela Lei nº 6.766/1979 (BRASIL, 1937).

Necessário salientar que, para que os contratos de compra e venda sejam oponíveis contra terceiros, é necessário que haja a transcrição do pacto junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, desde que registrados, os contratos conferem ao comprador o direito real à propriedade, oponível a terceiros. Anteriormente a esse ato, existe tão somente um vínculo pessoal entre os contratantes. O direito real nasce e se vincula à coisa, se liga a ela e a persegue para onde quer que ela vá, nas mãos de seu detentor. Assim, a compra e venda constituída e prudentemente registrada, concede o direito real sobre o bem (HAJEL, 2016).

No ordenamento jurídico pátrio, o pacto de compra e venda, não se opera como transferência de domínio. Na compra e venda comum, realizada com a transmissão da posse, e preço a pagar, afere-se a presença de dois poderes elementares de domínio, o *jus utendi* e o *fruendi*, pelo qual o comprador poderá usar o imóvel e extrair frutos destes. A parte do *jus abutendi*, também foi transferida, podendo o comprador ceder seus direitos a terceiro. Mas a parte substancial de domínio da coisa, somente é passada com o registro, tanto que o adquirente, não pode até lá dispor plenamente da coisa (HAJEL, 2016).

O contrato de compra e venda, instrumento que faz lei entre as partes, deverá seguir um rol de exigências para que seja considerado válido e apto para registro. A falta de quaisquer dessas exigências fará com que o pacto seja considerado nulo e sem efeito jurídico.

Verificou-se ao longo do texto, que para que o comprador adquira o direito real, a coisa objeto de compra e venda, será necessário que leve o título translativo a registro, até então embora seja reconhecida a existência dos direitos de usar e se beneficiar dos frutos do imóvel, ainda não possui seu domínio pleno, tanto é que não poderá dispor livremente do bem, sem interveniências do alienante, antes de tê-lo registrado em seu nome.

Em outras palavras, até que se efetue o registro do imóvel, o comprador possui tão somente expectativa do direito real, não sendo publicamente visto como proprietário, haja vista que como se verá a seguir, a propriedade somente se transfere com o registro do título translativo de compra e venda.

Diante de todo o abordado e entendidas as noções introdutórias acerca da temática, cuja discussão era necessária para a boa compreensão e desenvolvimento de uma solução para o problema da pesquisa, a seguir realiza-se um estudo pormenorizado do registro de imóveis, seus princípios, assim como a importância do registro para a obtenção do direito real sobre o imóvel por parte do comprador.

3 REGISTRO DE IMÓVEIS, ORIGEM, ELEMENTOS ENVOLVENTES E SUA IMPORTÂNCIA

Neste segundo capítulo será apresentado o Registro de Imóveis como base, com seu conceito e toda sua trajetória; o Registro como ato, contando com os elementos envolventes para a sua realização; sua importância interligada com os riscos desse não registro, e seus Princípios norteadores. Além dos pontos mencionados, delinea-se a propriedade de acordo com o Código Civil Brasileiro, formando com esses, sua estrutura.

O estudo proposto, serve para dar suporte à compreensão da importância e necessidade do registro para a segurança jurídica do pacto de compra e venda, como se verá adiante, sem o registro o comprador não possui direito real ao imóvel comprado, embora exista instrumento de compra e venda assinado e cuja obrigação de pagamento tenha sido adimplida.

Portanto, iniciará o capítulo com o estudo da origem, após, falar-se-á do registro e matrícula do imóvel, passando pelos princípios norteadores do registro e por fim, será destacado sua importância. Trata-se de um estudo propriamente bibliográfico, embasado em leis, doutrinas, artigos e demais fontes de pesquisa encontradas em meio eletrônico.

3.1 ORIGEM

Antes de internar ao Registro de Imóveis, é necessário compreender sua história, desde as primeiras transferências de propriedade até o tempo atual, buscando tratar sobre os elementos fundamentais, como os marcos significativos, as mudanças, avanços e notando as referências que fortalecem a grande importância do Registro de Imóveis na sociedade.

Após o descobrimento do Brasil, todo o território passou ao domínio de Portugal. Logo, em 1532, houve a divisão de 15 capitanias, e assim começou a se transferir propriedade por doações, sendo somente 12 das capitanias divididas, transmitidas aos beneficiários, chamadas “Capitanias Hereditárias”, que se dava através da Carta da Sesmaria (PELAGALI, 2017).

Mesmo contendo delimitados poderes ao titular, não era transferido a propriedade plena, pois todo poder estava em domínio de Portugal. Somente em 1850, começa o Registro

Imobiliário no Brasil, pela Lei nº 601 de 1850, sendo o Vigário da Igreja Católica o responsável por reconhecer a propriedade no Brasil (PELAGALI, 2017).

No ano de 1890, surgiu o primeiro sistema com efeito constitutivo, sendo de caráter facultativo, chamado Torrens. Esse sistema, buscou trazer segurança, pois formava títulos incontestáveis, sendo permitido para propriedades rurais (PAIVA, 2014).

Após o Código Civil Brasileiro de 1916, foi adotado um sistema registral misto, sendo de efeito constitutivo e declaratório, com caráter obrigatório. Dedicou em seu texto a seção “Do Direito das Coisas” ao registro de imóveis, fixando o princípio de que a propriedade só se adquire pelo Registro. Contudo, com o desenvolvimento do País, começaram a surgir falhas no sistema imobiliário. O Código Civil Brasileiro de 1916, criou um Sistema de Registro Comum, mas obrigatório e universal, e o Sistema Torrens, facultativo, ficando assim dois sistemas (PAIVA, 2014).

Atualmente, ainda existem imóveis em regiões localizadas, que possuem esse duplo registro. O Código Civil Brasileiro de 2002, o atual, adota o sistema anterior, e trata sucintamente o assunto, deixando para mais formalidade a Legislação específica e a Doutrina (PELAGALI, 2017).

3.2 SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS

Antes de internar ao Registro de Imóveis, é necessário entender a natureza jurídica dos serviços Notariais e Registrais. Sendo assim, analisando a Constituição Federativa do Brasil de 1988, em seu artigo 236, compreende-se que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público” (BRASIL, 1988).

Afirmativa que pode ser complementada pela Lei nº 8.935/94, de 18 de novembro de 1994, que vem regulamentar seu dispositivo legal, segundo o artigo 3º “Notário, ou Tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro” (BRASIL, 1994).

Isto posto, os serviços notariais e de registro mesmo sendo advindos do Poder Público, tem perfil privado, onde é atribuído as competências, pessoas respondentes para o representar. Contudo, a partir dessa base, o estudo irá adentrar ao Registro de Imóveis e suas particularidades.

3.3 REGISTRO DE IMÓVEIS E COMPETÊNCIA

Para entender o Registro de Imóveis em seu conceito, pode-se afirmar, segundo Marcio Guerra Serra, que é uma base competente para formar e criar o banco de dados de acordo com direitos reais, previstos em nossa Legislação brasileira, inclusive, informações que a Lei determinar para efeitos de publicidade (SERRA; SERRA, 2013).

Sendo então o Registro de Imóveis dividido em competências, por meio de compartimentos que se faz por circunscrições, ou seja, o território está ligado a uma base de Serventia de Registro de Imóveis correspondente a ele, onde por determinação de Lei, deve ser respondido pelo registrador de imóveis, o qual recebeu a delegação para realizar tais atos em determinado território (SERRA; SERRA, 2013).

O Registro de Imóveis tem competência territorial do imóvel que esteja sobre sua circunscrição geográfica, e relaciona atos, de acordo com o que diz o artigo 169, da Lei nº 6.015/73 “Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel” (BRASIL, 1973).

Portanto, pode-se afirmar que o Registro de Imóveis é uma área competente, dividida por região, onde cada qual, atende os atos do imóvel de sua circunscrição territorial, desses atos, inclusive, o Registro.

3.4 REGISTRO E PROPRIEDADE

O Registro é um ato continuado do processo de Compra e Venda de um Imóvel, onde declara a transferência e o atual proprietário. Em outras palavras, Lorena Scaglia vai nos dizer que o Registro é a formalização da transmissão ocorrida, declarando a atualização do proprietário daquele imóvel (SCAGLIA, 2022).

Acontece que, após firmado o acordo e ter em mãos a Escritura de Compra e Venda, que é o Título Translativo, para se tornar de fato o proprietário daquele bem, é necessário levar esse Título ao Cartório de Registro de Imóveis competente, para realizar o Registro do Imóvel.

Dentre as definições acerca do Título Translativo, a advogada Sofia Jacob, vem dizer que Título translativo é o documento que transfere a propriedade para o outro, podendo ser então, o instrumento particular de compra e venda, ou a escritura pública de compra e venda (JACOB, 2019).

Então, sendo a Escritura Pública de Compra e Venda um Título Translativo, a advogada Sofia Jacob ainda vai afirmar que como características, ela tem a função de tornar legal e real a negociação, formalizando o negócio entre o comprador e vendedor, contendo todos as informações necessárias, como pagamento, multas, deveres e obrigações (JACOB, 2019).

Portanto, a escritura pública de compra e venda é uma espécie de título translativo, documento que comprova a vontade das partes para determinado bem, representando todo o acordo realizado, contendo todas as informações necessárias e tornando público e formal a negociação.

Pode-se conferir no Código Civil em seu artigo 1.127, onde vai revelar que “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (art. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos nesse Código” (BRASIL, 2002).

Doravante no artigo 1.245, afirma-se que “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. Enquanto não for realizado esse registro no Cartório de Registro de Imóveis, para que seja também feito a atualização na matrícula, o vendedor continuará havido como proprietário do bem, como exposto no § 1º do artigo 1.245 do Código Civil “Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel” (BRASIL, 2002).

Dessa forma, é necessário levar o título translativo da negociação, a registro no Cartório de Imóveis competente da circunscrição, para tornar legítimo proprietário do imóvel, para ser feito a atualização na matrícula e assim finalizar a transferência. Isto posto, discorre-se no tópico a seguir sobre a matrícula de bens imóveis.

3.4.1 MATRÍCULA

Falando em Registro, a Matrícula se faz um elemento valoroso e indispensável para que todo o processo citado de transferência de um imóvel, se realize. Pois, como visto, nela faz-se a atualização do antigo para o novo proprietário do bem, contendo não somente essa informação, mas todas as informações necessárias do imóvel.

A matrícula de um imóvel é um documento imperecível, que é feito no momento que o imóvel passa a existir, e é sujeita à alterações a partir do momento que passa por

atualizações. Contendo as informações necessárias, e específicas, individualizando e tornando precisa para identificação do imóvel (TRISUL, 2021).

De acordo com a advogada Sofia Jacob, a matrícula é como uma certidão de nascimento, que vai conter todas informações correspondentes ao imóvel, contendo também todo o histórico, constando os proprietários, penhoras, dívidas e toda a informação de restrições que atinjam diretamente o imóvel (JACOB, 2019).

A Matrícula tem como objetivo a certificação da propriedade do imóvel, pois, prova que o indivíduo é o proprietário do bem descrito por ela. Como contém todas as alterações, e informações de atos desde o princípio da existência do imóvel, ela apresenta e comprova todo o histórico (TRISUL, 2021).

Logo, a Matrícula traz todo antecedente, contendo todas as informações necessárias e fundamentais sobre determinado imóvel, por isso, o autor de um artigo vem complementar essa ideia expressando que a matrícula torna pública a existência do imóvel e todas as informações e condições que nela contenham, inclusive, seu histórico. Formando assim duas naturezas de informações: registro e averbações (BRASIL, 2021).

Portanto, o Registro é o fim de um processo para a transferência de uma propriedade, haja vista que após o Título Translativo, é necessário ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis Competente para ser registrado e atualizada a matrícula do bem.

3.5 PRINCÍPIOS

O Direito Registral Imobiliário é constituído e norteado por alguns princípios que orientam o Registro de Imóveis para alcançar sua função institucional, dando segurança, eficácia e autenticidade aos atos jurídicos imobiliários, por meio da publicidade do registro. Sendo, portanto, o Sistema Imobiliário Registral, um conjunto de Princípios (EGITO, 2018).

Portanto, ferir algum desses princípios desfaz toda a estrutura do Sistema Registral, pois estão todos interligados. Cada doutrinador vai apresentar uma quantidade diferente de princípios que constrói esse sistema, dentre eles, os mais elencados são: princípio da inscrição, princípio da legalidade, princípio da publicidade, princípio da fé pública, princípio da prioridade, princípio da especialidade e princípio da continuidade, os quais serão analisados à partir de agora.

O Princípio de Inscrição, vem realçar que os direitos reais imobiliários se constituem, se transmitem ou extinguem, com o registro, que é a própria inscrição. Podendo

ser concluído pela máxima de que, quem registra não é dono ou quem não registra não tem direito real sobre o bem imóvel (EGITO, 2018).

Pode-se revelar esse princípio nos seguintes artigos da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos):

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: I. O Registro; II. A Averbação

Art. 168 - Na designação genérica do Registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se refere m as leis civis.

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel (BRASIL, 1973).

Pode-se atentar também, aos artigos do Código Civil já mencionados anteriormente:

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.

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. (BRASIL, 2002)

Verifica-se a importância do Princípio da Inscrição, pois na ideia de que eles são um conjunto que regem o Registro de Imóveis, a Inscrição torna-se o início, onde todos juntos, formam uma cadeia, sendo eles, interligados.

O Princípio da Legalidade vem retratar que o registrador tem a legalidade, eficácia e validade dos títulos que são apresentados na inscrição do imóvel, não podendo eles apresentarem vícios materiais ou formais (EGITO, 2018). Portanto, esse Princípio esclarece que é necessário que os negócios ou atos apresentados sejam válidos, sem apresentar nenhum tipo de vício, para que no Sistema Registral não se venha obter ilegalidades.

O Princípio da Publicidade está relacionado à transparência, à clareza, pois deve refletir a realidade jurídica, não podendo conter elementos de dúvida ou ambiguidade. É necessário o tornar os atos públicos, para que todo aquele que tiver interesse venha a conhecê-lo (NALINI, 2011 *apud* PIUVEZAM, 2015). Isto posto, esse Princípio da Publicidade tem como finalidade tornar público todos os atos, como Escritura, Registro, dentre outros. Tornando-os assim, formais e legais, evitando vários transtornos e problemas, como por exemplo, fraudes.

Um indivíduo de autoridade ou delegado para a prática estatal é cingido de Fé Pública, pois, ele ganha legitimidade para as práticas dos atos do Estado, há, portanto, a presença forte de veracidade (NALINI, 2011, *apud* PIUVEZAM, 2015). Este Princípio da Fé Pública vem trazer o que foi relatado no início desse trabalho, que profissionais do Direito recebem delegação para agir e garantir a existência e autenticidade de todos os atos praticados. No caso, o Registrador é delegado para a garantia dos atos apresentados e veracidade deles.

O Princípio da Prioridade encontra-se presente no artigo 1.493 do Código Civil de 2002:

Art. 1.493. Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo.
Parágrafo único. O número de ordem determina a prioridade, e está a preferência entre as hipotecas. (BRASIL, 2002).

Visto isso, esse Princípio se faz essencial e fundamental para o Sistema Imobiliário, onde vem respeitar a ordem cronológica dos fatos, respaldando os direitos iguais de todos e tendo preferência a inscrição e o primeiro ato, ou indivíduo.

O Princípio da Especialidade também conhecido como princípio da individualização, visto que todo registro é realizado sobre um objeto individualizado, tendo espaços geográficos, características próprias e confrontações, entre outros dados. Contudo, cada objeto registrado, seja apresentado conforme o é (NALINI, 2011, *apud* PIUVEZAM, 2015). Conforme exposto, esse Princípio traz a cada imóvel a ser registrado, sua qualificação e característica, diferenciando cada qual, para que assim não haja confusão entre as propriedades, causando desacertos.

O Princípio da Continuidade busca atingir a características do sistema, ou seja, procura a ausência de quebra da continuidade, a sua interrupção, abstendo haver uma sequência de titularidades. Seu principal objetivo é não deixar que qualquer indivíduo não sendo titular disponha do direito e realidade jurídica existente (NALINI, 2011, *apud* PIUVEZAM, 2015).

Portanto, cada novo registro, deve ter suporte no anterior, formando assim uma cadeia histórica e dando continuidade entre eles, evitando interromper as titularidades jurídicas do bem. Havendo assim, uma sucessão causal na transmissão de direitos (MELO FILHO, 1986 *apud* PIUVEZAM, 2015).

O Princípio da Continuidade, tem como fundamento fazer com que o Registro atinja a cadeia de titularidade contida no imóvel, com a sequência lógica entre transmitentes e adquirentes, exigindo não só a titularidade, mas o prévio registro (RAMOS, 2020). Diante desse Princípio, é notório a sua importância para o Sistema Registral, com suas particularidades voltadas para esse cronograma de fatos, ligando um ato ao outro, exigindo a continuidade entre eles.

3.6 IMPORTÂNCIA DO REGISTRO

O autor Bernardo Esteves, em uma revista verberou “Quem não registra não é dono”. Esse ditado popular relata verdadeiramente a situação de compradores que não registram seu título no Registro de Imóveis, a qual está propícia a situação jurídica do vendedor, pois, necessariamente estão desamparadas de seus direitos (ESTEVEVES, 2011, p. 6).

Logo, falando em riscos, o presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Flauzilino Araújo dos Santos, vem pontuar que o comprador só tem direito perante o Registro de Imóveis, e assim não sendo, corre risco de o alienante negociar diversas vezes o mesmo bem, e só tem legalidade o primeiro que registrar. E por questões anteriores, pode gerar riscos à propriedade, trazendo até a perda do imóvel (*apud* TOZONI, 2017).

É preciso entender que tão somente o registro do imóvel em nome do adquirente vai atestar que ele é de fato o dono do bem, enquanto não registra não é dono. A segurança do direito do comprador está justamente em dar publicidade e transparência ao acordo de vontades celebrado com o alienante, levando o título translativo a registro no Cartório de registro de imóveis, competente na circunscrição do bem.

O reconhecimento do direito de propriedade advindo com o registro, além de atribuir maior segurança aos negócios jurídicos celebrados também estimula a economia do país. O registro permite que milhares ou milhões de pessoas tenham acesso a títulos dos seus respectivos direitos reais, e a partir daí tenham maior segurança e estabilidade para que possam investir em negócios e propriedades. Ao se investir em imóveis de titularidade comprovada, estimula-se, também, a realização de benfeitorias e transações imobiliárias, incrementando com isso outros negócios e gerando riqueza e arrecadação para o Estado (LOUREIRO, 2017).

O registro das propriedades, trazem consigo uma série de reflexos econômicas, sendo grandes propulsores na geração de riquezas e arrecadação. A partir do momento que o comprador registra a propriedade em seu nome, toma para si uma segurança jurídica até então inexistente, reconhecendo que a partir daquele momento sua propriedade de torna indiscutível, podendo, portanto, fazer investimentos que elevem o valor do bem, contribuindo, assim, para o crescimento de negócios do ramo.

Corroborar Becker (2012) ao dizer que a segurança jurídica garantida pelo sistema de registro de propriedades é pressuposta para o crescimento econômico do país, pois quanto maior for a eficiência registral, maior será o desenvolvimento do país. Verbera o autor que a vida econômica do país se rege pelo intercâmbio, em que as pessoas que fazem parte do mercado negociam entre si certos bens e valores, quer seja para realizar algum investimento, que seja para a satisfação de um interesse pessoal, a busca sempre dos menores custos-benefícios. Essas transações dão margem a reprodução do capital existente na sociedade, que se dá através do fluxo contínuo de bens de capital com os sujeitos na relação de produção e consumo.

Destarte, quanto maior a possibilidade de investimento, maior o crescimento e desenvolvimento do país. Há de se reconhecer que para a prosperidade econômica é preciso manter o fluxo de produção e consumo, a maior movimentação econômica gera benefícios a toda a sociedade, com a geração de renda, empregos e arrecadação. A obrigatoriedade registral de bens, ao dar segurança jurídica ao adquirente, amplia seu interesse em investir no patrimônio adquirido, seja para cunho econômico, ou interesse pessoal em melhorias.

Por meio do exposto, é notória a importância do registro do imóvel objeto de pacto de compra e venda, pois o mero instrumento de compra e venda não possui o condão de garantir a propriedade ao adquirente. Apenas o registro transfere de forma efetiva e segura a propriedade do bem, antes disso não se pode havê-lo como proprietário, ou seja, a propriedade apenas se torna indiscutível com o registro.

Inúmeros problemas podem vir com a postergação do registro. Muitas dificuldades podem ser enfrentadas caso o intervalo entre o pacto de compra e venda e o registro for muito grande, à vista disso, o aconselhável é que o registro seja realizado de maneira imediata.

Os problemas podem ser desde a dupla venda do imóvel, momento em que se considerará efetivo comprador aquele que levar o título translativo a registro em primeiro lugar, penhora do bem para pagamento de dívidas do alienante, e incorporação do bem ao espólio do alienante caso ele venha a falecer, o que levará o imóvel a ser objeto de inventário,

além de outras situações que podem impedir o registro da propriedade. O não registro imediato do bem, pode vir a trazer despesas extraordinárias, desgastes, transtornos e incertezas. A hipótese que diz respeito ao falecimento do alienante é o que nos interessa abordar nesse momento.

Existem algumas divergências de entendimento acerca da possibilidade ou impossibilidade do registro do pacto formal de compra e venda de determinado imóvel, se no período que se dá entre a compra e venda e o registro o alienante vier a falecer. Isso porque, segundo as normas de direito civil, a transmissão patrimonial dos bens do *de cujus* aos herdeiros, ocorre com a morte, de forma automática. O registro da partilha visa somente dar publicidade ao ato, pois a sucessão já ocorreu com o óbito. Essas divergências serão analisadas no capítulo a seguir.

4 DISCUSSÕES ACERCA DA (IM)POSSIBILIDADE DO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO APÓS A MORTE DO ALIENANTE

Continuamente ao que fora abordado nos capítulos anteriores, apresentar-se-á nesse momento um estudo relativo ao cerne da pesquisa, em que se buscará responder de modo claro o problema proposto. Sabe-se que se trata de um tema complexo, porém real, e juridicamente possível, conforme avaliação prévia nos capítulos retors, e pesquisa on-line a artigos, notícias e jurisprudências, cujos seus autores se dividem em posicionamentos e pareceres, trazendo entendimentos divergentes à situação. Discutida a problemática, oportunamente será desenvolvido mediante suposições, que posteriormente serão avaliadas por meio da hipótese eleita, a fim de que se chegue a uma resposta final à questão jurídica levantada.

4.1 DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

É certo que muitos problemas podem surgir pela falta de registro do título translativo no órgão competente, e esses problemas podem levar a desconfortos, inseguranças e incertezas no que tange a propriedade do imóvel. Esses debates acerca da propriedade podem acarretar numa série de prejuízos, que podem incluir até a perda do bem, a depender da situação fática.

Salienta-se, por oportuno, que o comprador de um imóvel, tão logo seja formalizado o título translativo, e efetuado o pagamento do valor, deve levá-lo a registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do bem. A transferência da propriedade somente se dará com este registro, antes disso, o alienante ainda será havido legalmente como dono.

O registro do imóvel concede segurança jurídica à negociação, impedindo por exemplo que o mesmo seja vendido em duplicidade, resultando em prejuízo a pelo menos um dos compradores, que teria que se valer de medidas judiciais para reparação dos danos. Por isso é necessário que se registre o imóvel em um menor espaço de tempo, após a formalização do pacto de compra e venda (TOMAS, s/d).

Uma série de problemas pode vir da postergação do registro de imóveis, muitas dificuldades podem vir a ser enfrentadas caso no intervalo dado entre o pacto de compra e

venda e o registro seja grande demais, por isso é aconselhável que se dê de maneira imediata. A falta do registro em tempo razoável pode levar à despesas extraordinárias, desgastes e outros transtornos imprevisíveis.

Existe uma certa divergência de entendimento quanto à possibilidade ou impossibilidade de registro do título translativo de compra e venda de imóvel se no curso do prazo o alienante vier a falecer. Esse embate jurídico se dá em função da normativa cível, que declara a transmissão patrimonial com o óbito, de forma automática, assim os bens em nome do espólio passam automaticamente aos seus herdeiros.

A disposto disso, o comprador que leva título translativo a registro pós morte do alienante pode vir a enfrentar entendimentos divergentes sobre o assunto, que podem dificultar a concretização da propriedade, sendo necessário que se analise caso a caso de modo separado, atentando-se às suas particularidades (SANGALI, 2018).

Realizada a introdução do assunto, far-se-á em um primeiro momento a apresentação de entendimentos contrários ao registro do título translativo após a morte do alienante, e posteriormente, posicionamentos favoráveis, bem como será abordado o entendimento do STJ a respeito do tema. Apresentando essas duas vertentes de pesquisa, será possível chegar-se a uma resposta para o problema de pesquisa.

4.2 ENTENDIMENTOS CONTRÁRIOS AO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO APÓS O FALECIMENTO DO ALIENANTE

Ratificando o afirmado em momentos anteriores, nos termos do art. 1.127 do Código Civil (BRASIL, 2002): “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 (art. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos nesse Código”. Pela análise do texto legal, extrai-se que os direitos por atos entre vivos só adquirem eficácia com o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, antes do registro não se pode afirmar que o comprador é o proprietário do bem.

Para desenvolver o estudo aqui pretendido, selecionou-se três jurisprudências contrárias ao registro do título translativo após o falecimento do alienante. Duas de Minas Gerais e uma do Mato Grosso do Sul, regiões vizinhas do Estado de Goiás. Saliente-se que não fora localizada jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

Em maio de 2014, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais (BRASIL, 2014) em sede de apelação manifestou-se da seguinte forma:

APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - FALECIMENTO DO ALIENANTE ANTES DO REGISTRO DO IMÓVEL - SOBREPARTILHA DO BEM - NECESSIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO. - Em se considerando que a transmissão de imóveis exige a transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis, não há que se falar em expedição de alvará para outorga de escritura pública de compra e venda, quando comprovado que o falecimento da alienante ocorreu sem que fosse efetuado o registro da transferência do título, havendo, pois, a necessidade de prévia partilha, porquanto permaneceu o imóvel como sendo de sua propriedade. (TJ-MG - AC: XXXXX30045250001 MG, Relator: Luís Carlos Gambogi, Data de Julgamento: 22/05/2014, Câmaras Cíveis / 5ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 30/05/2014)

Pela decisão retro, extrai-se que os julgadores entenderam que a transmissão de imóveis apenas se dá com a transcrição do título translativo de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do bem, portanto, não se pode falar em alvará judicial para que se possa efetuar registro pós morte do alienante, haja vista a necessidade de partilha prévia nos autos do inventário, isso porque, juridicamente o bem ainda pertence ao espólio.

Em breve síntese, trata-se de decisão em apelação cível a decisão que julgou extinto pedido de alvará judicial, sem a resolução do mérito, por impossibilidade jurídica do pedido. Nas razões recursais o apelante alegou que o imóvel fora objeto de pacto de compra e venda, com contrato quitado antes do óbito do alienante, aduzindo que o imóvel não pertencia mais a este, não podendo, portanto, ser arrolado como patrimônio do espólio em inventário, não havendo, pois, motivos para a negação de alvará judicial para registro do imóvel.

Após análise dos autos, o relator manifestou-se concorde com a sentença recorrida, mantendo-a em todos os seus termos, mediante a afirmação de que a transmissão de imóveis exige a transcrição do título translativo no cartório de registros competente, nos termos do art. 1.245 do CC. Desta feita, advindo o óbito do alienante antes que tenha sido efetuado o registro, o imóvel continua a pertencer legalmente a este e, portanto, haveria de ser procedida à partilha ou sobrepartilha do bem, a depender do caso. Todos os julgadores votaram de acordo com o relator (GAMBOGI, 2014; BRASIL, 2014).

A segunda se trata de decisão em agravo de instrumento proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, em que o Relator se manifestou contra o provimento do recurso de agravo de instrumento em ação de desapropriação. A agravante pontuava que era a proprietária do imóvel, não a possuidora, entretanto, salientava que não tinha obtido êxito no

registro do bem. O relator manifestou-se no sentido de que foi prudente a decisão agravada e não haveria motivos para reforma.

Segundo ressaltou Penna (2016), o direito pátrio consolidou que a propriedade somente se dá com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme prescrição expressa no art. 1.245 do CC. Portanto, mesmo que exista contrato particular envolvendo o interesse de transferência do imóvel e demonstrativo de quitação total deste, inexistente registro do título translativo. Por isso, embora existam elementos probatórios que evidenciem minimamente a transferência da propriedade, não existe prova cabal desta. Nesse sentido, existindo dúvidas acerca da propriedade do bem, sendo a pessoa havida apenas como possuidora.

De acordo com a decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (BRASIL, 2016):

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO - TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE - INDÍCIOS - AUSÊNCIA DE REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL - LEVANTAMENTO DO DEPÓSITO JUDICIAL REFERENTE AO VALOR DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - REQUISITO DO ART. 34 DO DECRETO-LEI 3.365/41 - RECURSO DESPROVIDO. - À luz do art. 1.245 do Código Civil, a propriedade só é transferida com o registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis - Ante a ausência de prova cabal da propriedade de um dos imóveis expropriados, incabível o levantamento do depósito judicial referente ao valor do bem, nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 3.365/41. (TJ-MG - AI: XXXXX40038118001 MG, Relator: Versiani Penna, Data de Julgamento: 08/03/0016, Data de Publicação: 17/03/2016)

Assim sendo, prevaleceu a disposição normativa prevista no art. 1.245 do CC, que dispõe que a propriedade somente é transferida por meio do registro do imóvel junto ao órgão competente. No caso, decidiu-se por negar o levantamento de valor de depósito judicial referente ao bem, por ser o comprador do imóvel tido apenas como possuidor do bem, em razão da inexistência de registro do título translativo.

Na mesma linha se pronunciou o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. O caso em epígrafe se trata de uma apelação cível, interposto contra sentença que decretou inadequação da via eleita, extinguindo pedido de alvará judicial para registro de imóvel após falecimento do alienante, sem resolução do mérito. Alegou o apelante de acordo com relatório do relator a existência de contrato particular de compra e venda, formalizado entre ele e o alienante antes de seu falecimento.

Analisado o que fora apresentado em sede recursal o relator declarou que a decisão apelada não merecia reforma, sustentando seu posicionamento no art. 1.245 do CC,

que indica expressamente que a transmissão da propriedade se dá tão somente com o registro do título translativo no registro de imóveis, assim, enquanto não registrado, o alienante permanece sendo reconhecido como dono do imóvel.

Segundo Matiello (*apud*, MARINHO, 2021) no direito brasileiro o mero acordo de vontades não gera a transmissão da propriedade do imóvel, sendo necessário encaminhar o título translativo para registro junto ao cartório competente. Portanto, o contrato de compra e venda é apenas uma das etapas da operação de transferência da propriedade, que somente será concluída com a translação dominical do bem, que se efetiva com o registro, atribuindo ao comprador direito real sobre o imóvel. Então embora tenha sido confeccionado contrato visando a translação dominical do alienante para o comprador, a falta do registro do título translativo faz com que o alienante continue sendo dono do imóvel.

Completa que não efetuado o registro antes da morte do alienante e sendo esse havido como proprietário do bem, o imóvel deve ser arrolado como bem do acervo patrimonial do espólio no inventário. Tal medida foi declarada como necessária para que se preservasse a cadeia registral do imóvel, em obediência ao princípio da continuidade consagrado no art. 195 da Lei de Registros Públicos.

Portanto, votou o relator pela inadequação da pretensão do autor, segundo o qual deveria promover a solução pretendida com a abertura de inventário dos bens do espólio, ou ainda, se valer de vias ordinárias, não podendo se valer propriamente de alvará judicial (MARINHO, 2021).

Dito isto, o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul (BRASIL, 2021) proferiu decisão nos seguintes termos:

ALVARÁ JUDICIAL - REGISTRO DE IMÓVEIS - FALECIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR - VIAS ORDINÁRIAS - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. Não há que se falar em expedição de alvará judicial para outorga de escritura pública, quando ocorrido o falecimento do promitente-vendedor antes da transferência do imóvel, pois é necessário que o bem venha a ser objeto de partilha, ou sobrepartilha, caso findo o inventário. (TJ-MS - AC: XXXXX20178120001 MS XXXXX-59.2017.8.12.0001, Relator: Des. Fernando Mauro Moreira Marinho, Data de Julgamento: 31/08/2021, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/09/2021)

Destarte, decidiu o referido Tribunal que não se pode deferir a expedição de alvará judicial para registro de imóvel, após ocorrido o falecimento do vendedor, se fazendo necessário que o bem seja inserido no acervo patrimonial do espólio, já que o registro do bem em seu nome, pressupõe como inalterada a propriedade e levado para partilha em inventário, ou sobrepartilha, caso este já tenha sido finalizado.

De posse das decisões analisadas, infere-se que existe um ponto em comum avaliado no momento de proferir a decisão, particularmente, o art. 1.245 do CC, que é claro ao dizer que a propriedade de um imóvel somente se transfere ao comprador após levado o título translativo a registro, portanto, até que isso seja feito, o bem continua pertencendo ao alienante. Desta feita, caso este venha a falecer antes de realizado o registro, o imóvel se integra como bem do espólio, passando desde logo aos herdeiros, já que a sucessão se dá com o óbito.

À par disso, a não realização do registro de forma imediata, desencadeou desgastes e problemas que poderiam ter sido evitados, e que inclusive, poderiam ter levado o comprador a perda do bem. O registro, por mais oneroso que seja, dá segurança jurídica a respeito do bem. Doravante, no tópico seguinte, passa-se à análise de decisões que foram favoráveis ao comprador, conferindo-lhe o direito ao registro do bem

4.3 ENTENDIMENTOS FAVORÁVEIS AO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO APÓS O FALECIMENTO DO ALIENANTE

Sangali (2018) introduz que não há porque se impedir a realização de registro do título translativo, já que existe instrumento prévio de manifestação expressa da vontade das partes, devendo prevalecer o pacto formalizado, de modo a se vincular o registro ao ato de manifestação de vontade das partes. Quanto às formalidades, o registrador deve-se atentar aos documentos apresentados, avaliando-os e aferindo se foram legalmente constituídos e se possuem todas as condições necessárias para ser levado a registro. Baseando-se, principalmente, no princípio da continuidade, o comprador tem o direito de ter o imóvel adquirido devidamente registrado em seu nome. Contudo, para que se evitem ônus adicionais, recomenda-se que não haja demora na realização do registro.

Na mesma linha, pronunciou-se a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, afirmando os julgadores que não se pode impedir o registro da escritura pública de compra e venda, que preencha todos os requisitos de validade, eis que deve prevalecer o princípio da continuidade, a fim de que conste na matrícula do imóvel todos os fatos relacionados à transmissão de propriedade (BRASIL, 2018).

No caso em questão, recorreu-se contra sentença que declarou que imóvel não registrado antes da morte do alienante integra o espólio, sendo que cabia a parte recorrer-se de ação judicial própria para a transferência da propriedade. Em sede de apelação, a parte

interessada aduziu que a morte do vendedor em momento posterior à formalização de pacto de compra e venda não interfere na validade do acordo de vontades, que se convalida em ato jurídico perfeito, e que por isso merece regular registro.

Em breve relato dos fatos, o relator descreveu que a dúvida pairava sobre a situação do registro, diante da morte do alienante após lavrada escritura de compra e venda. De acordo com o determinado pelo art. 1245 do CC, que dispõe que a transmissão patrimonial se dá com o registro do título translativo, vigora no sistema jurídico pátrio o princípio da obrigatoriedade de registro.

Para Loureiro (2017, *apud* RAMIDOFF, 2018) o registro não é uma obrigação, mas um ônus, sendo esta, uma situação jurídica pela qual o sujeito pretende obter para si uma situação de vantagem, satisfazer um interesse, motivo pelo qual deve antes assumir um sacrifício econômico. Disto decorre duas posições, a saber: a ativa e a passiva. Nos negócios jurídicos celebrados entre vivos, aquele que detém o título concede a propriedade a outrem, ou o direito real sobre o imóvel, sendo que para assumir esse direito o comprador precisa antes registrá-lo. Sem o registro o adquirente é apenas o titular do direito pessoal, pois os direitos reais somente se constituem, se transferem, modificam ou extinguem por meio do registro.

A dúvida acerca da possibilidade registral, ocorre necessariamente no momento da morte do vendedor, pois a propriedade do imóvel é transferida de maneira automática para os herdeiros. Logo a propriedade não pertence mais ao alienante, mas a seus sucessores. Ocorre que de acordo com a opinião do relator, a morte do vendedor não impede o registro do título translativo pelo comprador. Portanto, o título pode ser levado a registro e obtida sua inscrição na matrícula do imóvel mesmo que o alienante já tenha falecido, pois o instrumento de compra e venda já é válido para a comprovação do acordo de vontades.

Além disso, a sistemática registral brasileira é regida pelo princípio da continuidade, pela qual as averbações realizadas na matrícula do imóvel devem seguir a ordem cronológica dos fatos. Por isso, existindo escritura pública de compra e venda que demonstra que o apelante adquiriu o imóvel do antigo proprietário, certo que se determine o registro do título translativo, mesmo que o alienante tenha falecido (RAMIDOFF, 2018).

Em igual sentido, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (BRASIL, 2018):

ALVARÁ JUDICIAL. OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO EM VIDA. INTERESSE PROCESSUAL E LEGITIMIDADE PASSIVA DO ESPÓLIO. Sentença terminativa, extinto o processo sem exame do

mérito (art. 485, VI, CPC). Irresignação dos autores. Imóvel alienado em vida pela de cujus, com quitação do preço. Pedido de alvará em face do espólio, para outorga de escritura definitiva. Possibilidade. Imóvel registrado ainda em nome do espólio, titular da propriedade. Não inclusão do imóvel na partilha. Homologação da partilha que não impede o pedido em face do espólio. Legitimidade passiva do espólio, pela titularidade da propriedade, não dos herdeiros. Possibilidade de expedição do alvará. Sentença reformada, afastada a extinção do processo sem exame do mérito e, na forma do artigo 1.013, § 3º, inciso I, do CPC, julgado procedente o pedido, para expedição de alvará judicial, autorizando o espólio de Marietta Funaro Barretta a outorgar escritura definitiva de compra e venda do imóvel em favor dos autores. Ausência de condenação sucumbencial, por jurisdição voluntária (arts. 85 e 88, CPC). Recurso provido. (TJ-SP - AC: XXXXX20168260100 SP XXXXX-38.2016.8.26.0100, Relator: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 06/02/2018, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/02/2018)

A citação retro corresponde ao entendimento jurisprudencial da 3ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP, em análise a um pedido de alvará judicial cujo pedido deixou de ser analisado pelo juízo de primeiro grau, que resolveu extinguir o feito sem julgamento do mérito. Os julgadores entenderam por unanimidade que não tendo sido realizado o registro em nome de outrem, o imóvel objeto de pacto de compra e venda pertence ao espólio, sendo desnecessário no presente caso que ele seja incluído em inventário, possuindo o comprador direito de efetuar o registro do título translativo.

A decisão citada emerge de uma apelação que julgou extinto sem resolução do mérito pedido de alvará judicial. Do impulso dos autos, o relator explicou que estão caracterizadas as condições para a ação no caso, divergindo da decisão do juízo sentenciante. Explicou que se trata de uma medida de economia processual, portanto, sendo do espólio a propriedade do imóvel e tendo os herdeiros anuído para a outorga da escritura pública, não há porque se negar o alvará requerido (SALES, 2018).

Desta feita, em observância aos julgados supra mencionados, uma vez que o contrato de compra e venda ou a escritura de compra e venda, preencha todos os requisitos de validade, expressando de forma clara o interesse das partes na transferência da propriedade, não existe porque negar-se o registro, sustentando o ato, no princípio da continuidade, que determina que o registro deve conter todas as ocorrências fáticas que pairaram sobre o imóvel.

4.4 POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA

Dada a manifesta controvérsia sobre o tema, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça afirmou que a ausência de registro do pacto de compra e venda não é suficiente para descaracterizar a manifestação de vontade das partes. O órgão deu provimento ao recurso de

herdeiros de um homem que havia celebrado escritura pública de cessão de posse com o antigo proprietário do bem. Como mencionado pelo Tribunal, no ano de 1990, os dois concretizaram pacto de compra e venda, expressando sua vontade em transferir a propriedade do imóvel, entretanto, o pacto não foi levado a registro no órgão competente (BRASIL, 2021).

No ano de 2009, um casal ajuizou ação em que se pretendia consolidar suposto direito à propriedade, direito este que teria origem na arrematação do imóvel perante um banco. O juízo de primeira instância deu provimento ao pedido, fixando indenização pelas benfeitorias realizadas no bem. Os herdeiros do comprador, então recorreram ao Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, que por sua vez entendeu que apesar do decurso do prazo legal, o pacto de compra e venda firmado entre as partes acerca do imóvel, por não ter sido levado a registro, não seria capaz de sustentar a propriedade por meio da usucapião (BRASIL, 2021).

Ademais, de acordo com o Tribunal, o prazo para usucapião teria sido interrompido com a lavratura de boletim de ocorrência e ação de imissão na posse, em 2004, por um terceiro, tendo a ação transcorrido sem a citação dos ocupantes do bem e extinta sem resolução do mérito (BRASIL, 2021).

O relator do recurso interposto junto ao Superior Tribunal de Justiça, o Ministro Villas Bôas Cueva, salientou que o justo título, na usucapião ordinária, pressupõe que existe uma falha, qual seja, a ausência de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, que com o decurso do tempo, pode ser sanado caso presentes os requisitos do art. 1.242 do CC (BRASIL, 2021).

O ministro acrescentou o entendimento doutrinário acerca do tema, expressado pelo Enunciado 86 aprovado na I Jornada de Direito Civil, que dispõe que a expressão justo título, abrange todo e qualquer ato juridicamente eficaz para a transferência de propriedade, independentemente de registro. Segundo o relator, a jurisprudência também pacificou entendimento de que o contrato de compra e venda se constitui como justo título hábil a ensejar a aquisição de imóvel por usucapião (BRASIL, 2021).

Especificamente sobre o pacto de compra e venda não registrado, o ministro ressaltou que as turmas de direito privado do STJ já se pronunciaram no sentido de que o documento realizado em consonância com as normas legais é apto a configurar-se como justo título para a usucapião ordinária (BRASIL, 2021).

No que se refere a alegada interrupção de prazo, o ministro salientou que o STJ já firmou entendimento de que nem toda resistência pode ser tida como válida para interromper a prescrição aquisitiva. No caso dos autos, a ação de terceiro foi extinta sem julgamento de

mérito, o que é insuficiente para interromper o prazo para a usucapião. Quanto à lavratura de boletim de ocorrência, afirmou que este também não deve ser considerado válido para a interrupção do prazo, haja vista que retrata um relato unilateral de terceiro prestado junto a autoridade policial, o que por si só não credita veracidade às afirmações prestadas. Adicionalmente explica, que a interrupção somente poderia ocorrer caso o antigo proprietário do imóvel conseguisse reaver a posse para si, fato que não foi verificado nos autos (BRASIL, 2021).

Destarte, conferiu-se o direito ao registro aos herdeiros do comprador que já havia falecido, por meio da usucapião, considerando a existência de justo título, que consolidava a vontade de comprador e alienante na transferência do imóvel. Entretanto, verificou-se o desgaste pelo qual os recorrentes atravessaram para atingir o direito de registrar o bem, tendo seu direito reconhecido apenas junto ao Superior Tribunal de Justiça.

Segundo se extrai do referido julgamento, o imóvel foi objeto até mesmo de reivindicação de terceiros que compraram imóvel em venda por entidade bancária. Portanto, embora reconhecido o direito registral, é indicado que não exista demora entre a formalização do pacto de compra e venda e registro, ratificando o disposto no item anterior, isso porque da análise de caso a caso, poderão os interessados terem desgastes mentais, bem como despesas extraordinárias que poderiam ter sido evitadas com o registro.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Finalizado o estudo, pôde-se constatar que o registro de imóveis é requisito indispensável para a garantia da propriedade incontestável do comprador. O acordo de vontades expressado por meio do pacto de compra e venda deve ser levado a conhecimento do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do bem, por documento formal, seja ele instrumento particular de compra e venda ou escritura pública de compra e venda.

Iniciou-se o estudo abordando noções gerais acerca do direito de propriedade e instrumento de compra e venda, verificando que o direito de propriedade se trata de direito constitucional também defendido em normais infraconstitucionais, que procuram de um modo geral garantir ao proprietário os direitos de uso, gozo, fruição e disposição do bem de sua titularidade, além de assegurar que sua propriedade não seja objeto de invasão ou tentativa de invasão.

Pelo seu direito de disposição, o proprietário tem consigo a faculdade de dispor do bem livremente, desde que sempre observados os normas legais. Essa disposição de imóveis poderá ser realizada por instrumento particular de compra e venda e escritura pública de compra e venda, os quais deverão contemplar obrigatoriamente como condição de validade: a qualificação completa das partes; a descrição pormenorizada do objeto da compra e venda; o preço; as condições de pagamento e multas por inadimplemento.

Embora o instrumento de compra e venda demonstre a vontade das partes na transferência do imóvel, é o registro o instrumento que dará publicidade, transparência ao processo de compra e venda, passando a constar o imóvel como de titularidade do adquirente. Além da vantagem de dar maior segurança, o registro traz consigo uma série de benefícios econômicos, baseados na confiabilidade que o atual dono tem em realizar investimentos no seu patrimônio, o que gera renda a negócios do ramo e arrecadação.

Para que o comprador não passe por nenhum inconveniente é ideal que apresente o título translativo para registro o quanto antes, evitando, assim, situações desnecessárias, que poderiam ter sido evitadas. Dentre outras ocorrências como venda dupla do imóvel, hipoteca por dívida do alienante, destaca-se o falecimento do alienante após a assinatura do pacto formal de compra e venda e antes do registro do imóvel pelo comprador, situação em que o bem pode vir a ser incluído no processo de inventário.

Jurisprudencial e doutrinariamente, existe um impasse acerca da possibilidade ou impossibilidade do registro do título translativo após a morte do alienante. Entretanto, mais acertada a decisão pela permissão do registro, posicionamento este abordado em decisão do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual o Ministro relator firmou posicionamento no sentido de que a existência de justo título consolida a vontade de alienante e comprador, e portanto, o título é apto para registro mesmo após a morte do alienante.

Constatou-se, outrossim, que embora seja um fato que pode levar a desgastes e maiores ônus ao comprador, não se pode baseado no princípio da continuidade impedir o registro junto ao órgão competente. É necessário que faça constar no registro os eventos fáticos ocorrido sob o imóvel.

Destarte, a resposta da problemática proposta é de que, não deve ser negado o registro, pois é possível o registro do título translativo mesmo após a morte do alienante. Tal resultado era esperado, já que seria medida de extrema injustiça retirar o direito ao imóvel do comprador que pagou adequadamente pela aquisição após a assinatura de título que consolida a vontade das partes na transferência patrimonial.

O estudo aqui realizado poderá ser usado para novas abordagens em campos semelhantes, como a avaliação da possibilidade registral após morte do comprador, que seria um assunto realmente interessante a ser estudado.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Juliana Evangelista de. **A evolução histórica do conceito de contrato:** em busca de um modelo democrático de contrato. 2012. Disponível em:<<https://egov.ufsc.br/portal/conteudo/evolu%C3%A7%C3%A3o-hist%C3%B3rica-do-conceito-de-contrato-em-busca-de-um-modelo-democr%C3%A1tico-de-contrato>>. Acesso em: 14 fev. 2023.

ALVARES, Fábio Henrique dos Santos; DURANTE, Marisa Cláudia Jacometo. **O direito a propriedade como garantia de direito fundamental se sobrepõe a obrigação da função social da propriedade?**. 2019. Disponível em:<<https://www.unilasalle.edu.br/uploads/files/5c486c603404087b97cd297c690bd051.pdf>>. Acesso em: 14 fev. 2023.

BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva, 1989.

BECKER, Bruno. **A regularização fundiária como instrumento propulsor do desenvolvimento econômico e a função econômica do registro de imóveis:** o reflexo das garantias reais sobre a taxa de juros fixada no mercado e a sua relevância para o investimento no setor produtivo. ISSN 1413-4543 Revista de Direito Imobiliário. Ano 35, vol. 72, jan.-jun. 2012.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil:** promulgada em 5 de outubro de 1988.

_____. **Dec.-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937.** Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Diário Oficial da União, Rio de Janeiro, 13 dez. 1937.

_____. Estadão Imóveis. **Entenda a diferença entre escritura e matrícula do imóvel.** 2021. Disponível em:<<https://imoveis.estadao.com.br/compra/entenda-a-diferenca-entre-escritura-e-matricula-do-imovel/>>. Acesso em: 01 nov. 2022.

_____. **Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 20 dez. 1979.

_____. **Lei nº 10.406,** de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. 11 jan. 2002.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm>. Acesso em: 01 abr. 2023.

_____. **Lei nº 8.935/94,** de 18 de novembro de 1994. Dispõe sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm>. Acesso em: 31 out. 2022.

_____. Migalhas. STJ: **Falta de registro de compra e venda não descaracteriza usucapião.** 2021. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/quentes/343379/stj-falta-de-registro-de-compra-e-venda-nao-descaracteriza-usucapiao>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível: 40038118001 MG.** Relator: Versiani Penna. Data de Julgamento: 08/03/2016. Data da Publicação: 17/03/2016. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/863515805/inteiro-teor-863515861>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível: AC 300445250001 MG.** Relator: Luís Carlos Gambogi. Data de Julgamento: 22/05/2021. Data de Publicação: 30/05/2014. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/121533297/inteiro-teor-121533361>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível: AC 20168260100 SP.** Relator: Carlos Alberto Salles. Data de Julgamento: 06/02/2018. Data da Publicação: 06/02/2018. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/901501841/inteiro-teor-901502245>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

_____. Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. **Apelação Cível: 59.2017.8.12.0001 MS.** Relator: Fernando Mauro Moreira Marinho. Data de Julgamento: 31/08/2021. Data da Publicação: 10/09/2021 Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-ms/1291217957/inteiro-teor-1291218068>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

_____. Tribunal de Justiça do Paraná. **Apelação Cível: 21.2018.8.16.0129 PR.** Relator: Mário Luiz Ramidoff. Data de Julgamento: 09/08/2018. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pr/923341179>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo.** 19 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

CASSETTARI, Christiano. **Elementos de direito civil.** São Paulo: Saraiva. 2011.

COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de Direito Civil: Contratos**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

_____. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 31. Ed. São Paulo. Saraiva, 2015.

EGITO, Francisco Machado. **Princípios informadores do Direito Registral Imobiliário**. 2018. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/67523/principios-informadores-do-direito-registral-imobiliario>>. Acesso em: 16 dez. 2022.

ESTEVES, Bernardo. **Registro Imobiliário**. Revista Institucional – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. Belo Horizonte, janeiro de 2011.

GAMBOGI, Luis Carlos. Voto in: BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível: AC 300445250001 MG**. Relator: Luís Carlos Gambogi. Data de Julgamento: 22/05/2021. Data de Publicação: 30/05/2014. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/121533297/inteiro-teor-121533361>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Contrato**. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 24. ed., atual. por Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

HAJEL, Viviane Alessandra Grego. **Compromisso de Compra e venda: Registro Imobiliário e seus efeitos**. 2016. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDImob_n.81.07.PDF>. Acesso em: 14 fev. 2023.

JACOB, Sofia. **Diferença entre Registro Imobiliário e Matrícula do Imóvel**. 2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/75342/diferenca-entre-registro-imobiliario-e-matricula-do-imovel>>. Acesso em: 31 out. 2022.

LEITE, Gisele. **A evolução doutrinária do contrato.** 2007. Disponível em:<https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrEpEsYzltkGl4ILkXz6Qt.;_ylu=Y29sbwNiZjEEcG9zAzMEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1683766936/RO=10/RU=https%3a%2f%2frevistajuridica.presidencia.gov.br%2findex.php%2fsaj%2farticle%2fdownload%2f288%2f277/RK=2/R5=50a9fVlbySAztE9EF8xLEcV5Ho0->. Acesso em: 14 fev. 2023.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** 8. ed. rev., atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

MARINELA, Fernanda. **Direito administrativo.** São Paulo: Saraiva, 2019.

MARINHO, Fernando Mauro Moreira. Voto in: BRASIL. Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. **Apelação Cível: 59.2017.8.12.0001 MS.** Relator: Fernando Mauro Moreira Marinho. Data de Julgamento: 31/08/2021. Data da Publicação: 10/09/2021. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-ms/1291217957/inteiro-teor-1291218068>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

PAIVA, João. **I Curso em Direito Imobiliário Registral Aplicado aos Bens Públicos.** 2014. Disponível em:<<https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/planejamento/patrimonio-da-uniao/programa-de-modernizacao/linha-do-tempo/arquivos-e-publicacoes/historia-do-sistema-registral-brasileiro.pdf>>. Acesso em: 15 dez. 2022.

PELAGALI, Renato. **História do Registro de Imóveis no Brasil.** 2017. Disponível em:<<https://pelagali.jusbrasil.com.br/artigos/580004765/historia-do-registro-de-imoveis-no-brasil>>. Acesso em: 16 dez. 2022.

PENNA, Versiani. Voto in: BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível: 40038118001 MG.** Relator: Versiani Penna. Data de Julgamento: 08/03/2016. Data da Publicação: 17/03/2016. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/863515805/inteiro-teor-863515861>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil.** v.4, 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

PIUVEZAM, Daniel. **Princípio do Direito Registral e a Segurança Jurídica.** 2015. Disponível em:<<https://piuvezam.jusbrasil.com.br/artigos/235072628/principios-do-direito-registral-e-a-seguranca-juridica>>. Acesso em: 14 dez. 2022.

RAMIDOFF, Mário Luiz. Voto in: BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. **Apelação Cível: 21.2018.8.16.0129 PR.** Relator: Mário Luiz Ramidoff. Data de Julgamento: 09/08/2018.

Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pr/923341179>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

RAMOS, Camila. **Princípio da Continuidade e Disponibilidade Registral**. 2020. Disponível em:<<https://ramoscamilaadv.jusbrasil.com.br/artigos/944652648/principio-da-continuidade-e-disponibilidade-registral>>. Acesso em: 17 dez. 2022.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei 10.406, de 10.01.2002). São Paulo: Saraiva, 2003.

SALLES, Carlos Alberto. Voto in: BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível: AC 20168260100 SP**. Relator: Carlos Alberto Salles. Data de Julgamento: 06/02/2018. Data da Publicação: 06/02/2018. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/901501841/inteiro-teor-901502245>>. Acesso em: 05 abr. 2023.

SANGALI, Isabel Novembre. **Para refletir: A morte do alienante antes da apresentação para registro do título de transmissão por ele outorgado impede este registro?**. 2018. Disponível em: <<https://www.2rirp.com.br/blog/para-refletir-a-morte-do-alienante-antes-da-apresentacao-para-registro-do-titulo-de-transmissao-por-ele-outorgado-impede-este-registro>>. Acesso em: 01 abr. 2023.

SCAGLIA, Lorena. **O que é registro de imóveis e porque esse documento é tão importante?**. 2022. Disponível em:<<https://blog.superbid.net/registro-de-imovel/>>. Acesso em: 14 dez. 2022.

SERRA, Marcio; SERRA, Monete. **Registro de Imóveis I: Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 21 ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 6.ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

THOMAS, Eunice Arlete. **A importância de registrar o seu bem imóvel**. Disponível em:<https://www.univates.br/media/graduacao/direito/A_IMPORT_CIA_DE_REGISTRAR_O_SEU_BEM_IM_EL.__Cor_.pdf>. Acesso em: 01 abr. 2023.

TOZONI, Mariana. **Importância do Registro do Título Translativo no Registro de Imóveis**. 2017. Disponível em:<<https://lealvarasquim.com.br/importancia-do-registro-do-titulo-translativo-no-registro-de-imoveis/>>. Acesso em: 01 nov. 2022.

TRISUL. Blog da Trisul. **Afinal, o que é a matrícula de imóvel e para que ela serve? Entenda!**. 2021. Disponível em:< <https://www.trisul-sa.com.br/blog/matricula-de-imovel-2/>>. Acesso em: 01 nov. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em Espécie**. 12. Ed. São Paulo. Atlas, 2012.