

**UNIVERSIDADE DE RIO VERDE (UniRV) - CAMPUS CAIAPÔNIA
FACULDADE DE DIREITO**

AGNA TAINÉ NASCIMENTO DE JESUS

**SÚMULA 239 DO STJ E A RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA
SEGURANÇA JURÍDICA**

CAIAPÔNIA, GOIÁS

2020

AGNA TAINÉ NASCIMENTO DE JESUS

**SÚMULA 239 DO STJ E A RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA
JURÍDICA**

Monografia apresentada à Banca Examinadora do
Curso de Direito da Universidade de Rio Verde –
Campus Caiapônia como exigência parcial para
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof^ª. Esp. Dayana do Carmo Faria.

CAIAPÔNIA, GOIÁS

2020

Ficha catalográfica

[Capture a atenção do leitor com uma ótima citação do documento ou use este espaço para enfatizar um ponto-chave. Para colocar essa caixa de texto em qualquer lugar na página, basta arrastá-la.]

Bibliotecária responsável:

AGNA TAINÉ NASCIMENTO DE JESUS

**SÚMULA 239 DO STJ E A RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA
JURÍDICA**

Monografia apresentada à Banca Examinadora do Curso de Direito da Universidade de Rio Verde Campus Caiapônia (UniRV) como exigência parcial para a obtenção do título Bacharel de Direito.

Caiapônia, GO.....de..... 2020

BANCA EXAMINADORA

.....
Prof. Esp. Dayana do Carmo Faria.
Universidade de Rio Verde (UniRV) Campus Caiapônia

.....
Prof. Esp.
Universidade de Rio Verde (UniRV) Campus Caiapônia

.....
Prof. Esp.
Universidade de Rio Verde (UniRV) Campus Caiapônia

Dedico este trabalho a todos que acreditaram em minha capacidade, em especial aos meus pais que sempre prestaram auxílio necessário, me incentivando em todos os momentos desta jornada.

AGRADECIMENTOS

Toda a minha gratidão a Deus, por todo amor e cuidado dispensados a mim, por me abençoar, me ensinando tanto neste período, sendo o maior mestre que poderia ter. E, por, cumprir mais uma promessa que me fez. À Universidade de Rio Verde – Campus Caiapônia, deixo meus sinceros agradecimentos por disponibilizar todos os recursos necessários, para a minha capacitação.

Aos professores, obrigada pela orientação, disponibilidade e paciência, em especial, a minha orientadora, Professora Esp. Dayana Do Carmo Faria, por qual tenho admiração como professora, orientadora, amiga e mestre, a contribuição de cada um foi fundamental. Aos meus pais, minha gratidão pelo apoio que sempre me deram durante toda a vida. E, por estarem comigo, me incentivando e acreditando na minha capacidade, e por não me permitirem desistir.

Aos meus irmãos pela atenção e paciência dedicadas quando eu precisei. Aos meus amigos, que direta ou indiretamente contribuíram para a concretização desta etapa. Meu muito obrigado.

Porque Dele e por ele, e para Ele, são todas as coisas; glória, pois, a ele eternamente. Amém.

Romanos 11; 36

RESUMO

É importante que o registro do compromisso de compra e venda, seja visto como necessário na prática dos negócios jurídicos. E, não somente na teoria. O presente trabalho de conclusão de curso visa demonstrar a importância do referido registro, e a relativização do princípio da segurança jurídica, trazida no verbete da súmula 239 do STJ. Levando em consideração esse mesmo princípio, que é garantido constitucionalmente, aborda-se suas particularidades e benefícios. Sendo assim, analisado por algumas vertentes, a fim de esclarecer e sanar as prováveis dúvidas pertinentes ao tema proposto. Inicia-se com uma análise geral dos princípios registrares os mais importantes à pesquisa, e a legislação referente aos registros públicos. Seguidamente os próximos capítulos serão destinados às considerações pertinentes ao contrato de compromisso de compra e venda, abordando a relativização do princípio da segurança jurídica, Por fim, uma análise sobre a adjudicação compulsória e a Súmula 239 do STJ.

Palavras chave: Registros. Segura Jurídica. Direito. Relativização. Princípio.

ABSTRACT

It is important that the registration of the purchase and sale commitment is seen as necessary in the practice of legal business. And, not just in theory. The present work for the conclusion of the course aims to demonstrate the importance of the referred record, and the relativization of the principle of legal certainty, brought in the entry of the summary 239 of the STJ. Taking into account this same principle, which is constitutionally guaranteed, its particularities and benefits are addressed. Therefore, it was analyzed by some aspects, in order to clarify and solve the probable doubts pertinent to the proposed theme. It begins with a general analysis of the registration principles that are most important to research, and the legislation regarding public records. Then, the next chapters will be devoted to the considerations pertinent to the purchase and sale commitment contract, addressing the relativization of the principle of legal certainty. Finally, an analysis of the compulsory award and STJ Summary 239.

Keywords: Registration. Legal Security. Right. Relativization. Principle.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL	13
2 PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E SUA RELATIVIZAÇÃO	19
3 CONSIDERAÇÕES ACERCA DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	21
4 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E A SÚMULA 239 DO STJ	23
5 OBJETIVOS	26
5.1 OBJETIVO GERAL.....	26
5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	26
6 METODOLOGIA	27
7 RESULTADO E DISCUSSÃO	28
8 CONSIDERAÇÕES FINAIS	30
REFERÊNCIAS	31

INTRODUÇÃO

O presente estudo trata-se da relativização do princípio da segurança jurídica, muito falado e discutido atualmente, no âmbito do direito imobiliário. Partindo de entendimento já sumulado do Superior Tribunal de Justiça, abrangendo assim a relação do registro do compromisso de compra e venda e, o direito a adjudicação compulsória. Para tanto, delimitou-se o seguinte tema: Súmula 239 do STJ e a Relativização do Princípio da Segurança Jurídica.

A Câmara Brasileira da indústria da construção previu um crescimento no mercado imobiliário nos últimos meses. Apesar de a economia estar estagnada, a venda de imóveis está em ascensão.

Deste modo, os contratos de compromisso de compra e venda são cada vez mais necessários, para garantir a devida transação desses imóveis, desencadeando assim uma grande demanda. Mesmo sendo parte de relações privadas, em regra, o Estado, tem o dever de responder de forma devida e objetiva às necessidades do indivíduo, tutelando também, em face do patrimônio particular. Tendo assim que oferecer segurança jurídica, princípio constitucional assegurado pela Constituição Federal vigente. Em decorrência deste fato, o conhecimento da importância de um contrato em uma relação negocial entre as partes, é de extrema pertinência.

É comum se deparar com negócios firmados apenas na boa-fé entre as partes, ignorando os requisitos legais para a caracterização de um negócio jurídico. Conseqüentemente, os riscos e prejuízos ocorrem também ocorrem com maior incidência. O Código Civil brasileiro prevê nos artigos 104 aos 184, as características e exigências para a efetivação de um negócio jurídico válido. O legislador aqui conjecturou que impasses assim, poderiam ocorrer, criando soluções antecipadas, a fim de evitar possíveis danos e perdas.

No entanto, nem sempre ocorre desta maneira. Há casos em que o comprador realiza a quitação do contrato, procura o vendedor para a realização da transferência do imóvel, esse vendedor se recusa a fazer essa transferência. Aí surge a possibilidade desse comprador, ingressar com uma ação de adjudicação compulsória, para forçar esse vendedor por meios legais a transferir a propriedade do imóvel.

Em contrapartida o verbete da súmula nº239 do STJ dispõe: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Ou seja, o entendimento parte do seguinte pressuposto: apesar de não haver registro do contrato de compra e venda do imóvel, o comprador possui direitos, legalidade de requerer a adjudicação compulsória, a fim de gozar o direito da aquisição do bem imóvel. (BRASIL, 200).

Nesse ponto é possível verificar a relativização do princípio da segurança jurídica, decorrente da não obrigatoriedade do registro do compromisso de compra e venda, para o direito da ação de adjudicação compulsória. Diante do exposto convém fazer a seguinte indagação: O condicionamento do registro, do compromisso de compra e venda trazida na súmula 239, relativiza o princípio da segurança jurídica?

Dessa forma foram levantadas as seguintes hipóteses: I) Há entendimento, com base no artigo 1417 do código civil brasileiro que, o compromisso de compra e venda só garante o direito à adjudicação compulsória, se ele estiver sido registrado a margem da matrícula no imóvel adquirido. II) O devido registro do compromisso de compra e venda, garante o direito absoluto a adjudicação compulsória. Enquanto o compromisso de compra e venda não registrado gera um direito relativo. O registro fará com que o contrato, produza o efeito conhecido como *erga omnes*. III) O artigo 1º da Lei 8935/94 e o artigo 1º da Lei 6015/73 dos registros públicos, ambos dispositivos legais trazem de forma explícita e evidente a objetividade e necessidade dos registros.

Deste modo é evidente que há necessidade do registro independente do método utilizado para sua celebração do contrato seja de forma particular ou pública para que haja o direito real do direito a aquisição do móvel. Quando as partes firmam um negócio jurídico e, decidem fazer de forma correta estabelecida em lei, esse negócio produzirá efeito de segurança para ambos. Partindo desse pressuposto, o registro tem um importante papel para que a segurança seja de fato obtida. Visto que, essa promessa de compra e venda, ficará transcrita na matrícula do imóvel.

Caso ocorra uma ação de execução em favor do promitente vendedor, quando for emitida a certidão de inteiro teor no cartório de imóveis, onde se localiza o imóvel constará que o mesmo está prometido em venda para outra pessoa. Produzindo assim o efeito *erga omnes*, como já mencionado. Assim sendo, esse direito é absoluto. De forma contrária esse efeito passa a ser relativo.

Contudo é patente a importância do tema proposto, para melhor compreensão de uma devida transação de imóveis, para a melhor efetivação da segurança jurídica. Destarte após o aprofundamento, dos mencionados institutos evidenciar o papel dos princípios registrares, no âmbito do direito registral. E, a notável relativização do princípio da segurança jurídica.

1 PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL

Os princípios gerais do Direito são tidos como importantes ferramentas norteadoras para melhor fundamentação e interpretação de um sistema normativo. Os mesmos, embora não normatizados são preceitos fundamentais pelos quais se exercem e resguardam direitos.

Conforme Celso Antônio Bandeira de Mello (1991, p. 231):

Princípio [...] é, por definição mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo - lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente para definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo no que preside a inteligência das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo.

Já nas palavras de Miguel Reale (1969, p. 54):

Princípios são, pois, verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos ordenados em um sistema de conceitos relativos à dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições que, apesar de não serem evidentes ou resultantes de evidências, são assumidas como fundantes da validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários.

No que concerne ao direito registral, os princípios também são tidos como instrumentos primordiais para embasar, fundamentar e interpretar, bem como para melhor aplicação das regras dos registros públicos. Servem para nortear legisladores na elaboração de leis, prestar auxílio aos juízes junto a suas decisões e orientar os oficiais de registros nas deliberações e análises dos títulos diariamente apresentados em cartório de registro de imóveis.

Em que pese possuir vasta gama principiológica, na presente pesquisa serão analisados apenas aqueles que diretamente relacionam-se ao tema: Princípio da Publicidade, Legalidade, Continuidade, Fé Pública e Concentração dos atos na matrícula.

A doutrina majoritária defende que existem três funções para os princípios registrais, quais sejam, a função informadora, científica e aplicativa. Como as próprias nomenclaturas sugerem, a primeira função diz respeito ao dever que o princípio tem de ser espelho, a ser seguido pelo legislador, para que dessa forma sejam asseguradas a exatidão e direiteza, do sistema jurídico.

Já a segunda função, de acordo com o que diz Siqueira Martins (1988 s/p) é tida como: “uma representação intelectual sistematizada do instrumento publicitário registral como técnica arbitrada para a segurança do tráfico imobiliário e mais concretamente da eficácia publicitária”. Por fim, a função aplicativa se detém em proporcionar um posicionamento único, para servir de direção para os profissionais do direito. Orientando-os a detectarem possíveis violações dos princípios registraes.

Sabe-se que um dos princípios basilares utilizado para a criação de normas regulamentadoras do sistema registral, é o princípio da publicidade dos atos registraes. Segundo Luiz Guilherme Loureiro (2013, p. 503) a publicidade registral pode definida da seguinte forma:

A Publicidade registral pode ser definida como a garantia dos direitos reais inscritos e, tal como estão inscritos, da pessoa que consta como titular registral; e ainda como garantia da tutela dos interesses daqueles que, confiando nas informações constantes do Registro, realizam negócios jurídicos imobiliários. A publicidade registral, assim, é uma presunção de veracidade e integridade do registro para todo aquele que confia no registro e inscreve o título de aquisição do imóvel. Por publicidade registral se entende a publicidade jurídica que é obtida por meio da inscrição de um título específico em um órgão específico chamado registro.

Levando em consideração a problemática do presente trabalho, esse princípio é tido como relevante no direito visto que o mesmo garante à segurança jurídica nas relações, pois torna público o direito de propriedade e as modificações do dever real sobre o bem. O referido princípio produz efeito *erga omnes*, garantido a eficácia aos negócios jurídicos e protegendo terceiro de boa-fé.

Vale ressaltar que mais que um princípio, a publicidade registral tem função de um fim basilar do registro. Conforme entendimento de Juan Morales Godo (2007, s/p):

A publicidade registral em sentido amplo, não é somente um princípio senão constitui o objeto mesmo da função registral, a razão de ser de todo o registro jurídico e a base sobre a qual se apoiam todos e cada um dos princípios registraes.

A publicidade registral para Afrânio Carvalho (1982, p. 19) define-se como:

[...] o duplo efeito de construir o direito real e de anunciá-lo a terceiros. Antes da publicidade, o ato cria obrigações entre as partes, mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real, investindo a propriedade ou o direito real na pessoa do adquirente e, ao mesmo tempo, tornando o direito oponível a terceiros.

No que tange o princípio da legalidade, para Maria Helena Diniz (2006, p. 29), “o princípio da legalidade, também de suma importância à segurança jurídica dos Registros de Imóveis, que determina a análise prévia do oficial de registro antes de sua transcrição, a fim de apurar a existência de vícios que tornem o título nulo ou anulável”. Ou seja, é a oportunidade em que o documento apresentado para o registro é de fato examinado a luz, da legislação vigente e é verificada sua aptidão formal.

Segundo Tito Fulgêncio (Hipoteca, São Paulo, 1928, pág. 322), o registrador deve se ater, no exame da legalidade, as nulidades de pleno direito, que são pronunciáveis de ofício, se ater às anulabilidades, como ensinou Pontes de Miranda (Tratado de Direito Privado, volume 11, § 1.233, pág. 279).

Em contrapartida Filadelfo Azevedo já entende que (1942, p. 53):

O exame da legalidade chegue até às anulabilidades, desde que estas se origem de um vício visível, ostensivo na face do instrumento como a incapacidade das partes ou defeito extrínseco, do ato, só não atingindo o vício invisível ou subjetivo, oculto na vontade das partes, como erro, dolo, simulação, fraude, uma vez que eles dependem de comprovação.

Outro princípio afeto a atividade registral é o da continuidade, previsto na Lei 6.015/1975 em seu artigo 195, vejamos:

Artigo 195: Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro. (BRASIL, 1975).

Conforme se verifica do dispositivo legal o princípio da continuidade tem por objetivo organizar a prática dos atos pertinentes a vida do imóvel. Tal princípio se exterioriza no Fólio Real, na matrícula do imóvel, repositório onde existe um histórico sucessivo do imóvel.

Assim sendo, o registro imobiliário é regido por alguns princípios já citados, e é o princípio da continuidade, que estabelece que todos os atos envolvendo as partes e o imóvel objeto da matrícula deve ter uma sequência cronológica, proporcionando assim uma maior segurança jurídica ao negócio firmado.

Segundo Afrânio de Carvalho (2001, p.253):

O princípio, que se apoia no da especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.

Também segundo o artigo 236 da referida Lei: “nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado”, devendo a matrícula mencionar obrigatoriamente ao número do registro anterior. E ainda, no artigo 237 que: “Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará o registro que dependa da apresentação do título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”.

Já o Princípio da Fé Pública, possui uma relação intrínseca com o princípio da presunção. Embora ambos possuam conceituação e diferentes áreas de atuação. Os mesmos já foram ligados por um bom tempo no ordenamento jurídico brasileiro, por uma corrente doutrinária que pretendia dar ao primeiro, previsto na lei, a eficácia do segundo, omitido nela. Feita essa observação, segue neste sentido entendimento de Afrânio (2001, p.178):

Embora o princípio de fé pública se circunscreva à transmissão negocial, a diferença de segurança que disso resulta entre os atos negociais e os atos judiciais de aquisição tende, entre nós, a dissipar-se na prática graças às cautelas tomadas para o processamento dos segundos. Para que os atos judiciais de aquisição não discrepem dos atos negociais na menção dos requisitos de inscrição, o Código de Processo Civil exige a especialização dos imóveis e a indicação do número de inscrição do título anterior tanto na descrição dos bens em inventário, como no edital de praça (CPC, artigo 993).

É possível notar que neste princípio a proteção ao terceiro de boa-fé, é tida como objetivo principal. Já que é pressuposto que, um terceiro de boa-fé que confia na inscrição ou até mesmo em um cancelamento, tenha deste modo conhecimento de todos os assuntos referentes ao imóvel em questão. Mas caso, esse terceiro leia apenas a inscrição originária da matrícula do imóvel ou até mesmo de uma hipoteca, sem ter acesso à inscrição preventiva a ele referente, essa proteção é frustrada.

Por fim, o princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária, inserido na legislação registral com a Lei n °13.097/2015, e está disposto no art. 167, inciso II, item 5, combinado com o art. 246, ambos da Lei n° 6.015/1973:

Assim, como fundamento legal do princípio da concentração, temos o art. 167, inciso II, item 5, combinado com o art. 246, ambos da Lei n° 6.015/1973:

Art. 167, II, 5 – no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (...) II – a averbação: (...) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas.

Art. 246 – Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. (BRASIL, 1973).

Este princípio afirma que todos os atos que correspondem ao imóvel devem ficar explícitos na matrícula do imóvel, nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. A fim de uma melhor compreensão do princípio supracitado, segue dois julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, corroborando sua aplicabilidade:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVERBAÇÃO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. É medida que visa dar publicidade, respaldada no princípio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. AGRAVO NEGADO. (Agravado de Instrumento Nº 70006893515, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felipe Schmitz, Julgado em 11/11/2003).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE TESTAMENTO. AVERBAÇÃO DA LIDE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (ART. 273 CPC). AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. Admite-se a averbação da lide no registro imobiliário, visando dar publicidade, respaldada no princípio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. A presença da verossimilhança da alegação, atestada por prova inequívoca, e o receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 273, I, do CPC) são pressupostos que devem estar presentes para a concessão de tutela antecipada. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravado de Instrumento nº 70030685432, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 30.9.2009).

Há um projeto de Lei nº 5.708/2013 no Congresso Nacional, que se encontra em tramitação do deputado Federal Paulo Teixeira, que tem por finalidade evidenciar o princípio da concentração em toda a sua extensão, explicitando a sua amplitude, e sua importância jurídica. Contudo, o projeto não avançou positivamente, promovendo apenas discussões a respeito. Mesmo não sendo necessária uma lei específica por se tratar de um princípio já adotado, o Congresso Nacional perde o ensejo de propiciar um grande desenvolvimento no âmbito do Direito Registral Imobiliário Brasileiro.

Em outras palavras, a preocupação em fazer com que a matrícula seja o meio em que se conhecem todas as situações jurídicas expressivas a respeito da situação do imóvel, sob pena, da não possibilidade de postular a decretação da ineficácia do negócio jurídico que

viabilizou a alienação ou a oneração do imóvel em transação, é a concretização do princípio da concentração dos atos registrais.

Deste modo em sete de outubro de 2014 foi aprovada a Medida Provisória nº 656, posteriormente convertida na Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, consagrando expressamente o princípio da concentração em matéria de Registro de Imóveis.

2 PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E SUA RELATIVIZAÇÃO

O princípio da segurança jurídica tem previsão legal no artigo 5^a da Constituição Federal da República. Este artigo é conhecido por descrever importantes princípios do nosso ordenamento jurídico. O princípio da segurança jurídica é tido, como um dos maiores e mais importantes do mundo jurídico. Este princípio busca oferecer garantia para as relações sociais e negociais do indivíduo. (BRASIL, 1988).

Nas palavras de Antônio Castanheira Neves: “ Sem a segurança, a vida seria uma surpresa e a sua planificação impossível. Sem a estabilidade das situações juridicamente definidas e adquiridas ninguém saberia verdadeiramente o que é seu e todas as posições jurídicas e respectivos direitos seriam precários. Fala-se aqui, segundo autores alemães, de calculabilidade das situações e relações jurídicas (CASTANHEIRA NEVES, 1968-1969).

Como já reportado, milhares de negócios jurídicos ocorrem diariamente. Há uma grande complexidade de acordos, e uma gigantesca mescla de bens disponíveis para serem transmitidos a outrem. Levando em consideração o crescimento populacional há uma excessiva necessidade de uma segurança eficaz aos negócios.

E princípio da segurança jurídica no âmbito do direito imobiliário tem a finalidade, de proporcionar essa segurança tão aclamada nas relações negociais, através dos registros públicos. Ricardo Fiuza entende que o artigo 1.245 do Código Civil, corrobora a tradição secular do direito brasileiro de que “quem não registra não é dono”.

O princípio da segurança jurídica, no direito registral e notarial, está elencado no artigo 1º da Lei nº8. 935/94 que afirma que os registros têm uma objetividade, dentre outras, a de promover segurança nos atos jurídicos. (BRASIL, 1994).

Possui duas ramificações, no que se refere à área da pesquisa. Segurança Jurídica Dinâmica e Segurança Jurídica Estática. A primeira delas se dá quando um adquirente de um imóvel opta por fazer o processo de aquisição, de forma correta. Procura um Cartório de Registro de Imóveis a fim de levar seu título, para ser devidamente registrado. Tendo assim todos os benefícios garantidos, que o registro produz.

Por fim, a Segurança Jurídica Estática, decorre da garantia e estabilidade que o Direito Real possui, resultante do cumprimento dos ditames no que se refere a esse direito.

Assim deduz-se que, o registro do título de propriedade é indispensável a fim de, levar ao conhecimento do universo jurídico, o verdadeiro estado do imóvel evitando deste modo possíveis danos e prejuízos que poderão ocorrer pela falta de informação sobre ele.

Para Walter Ceneviva (2002, p. 26).

A segurança, como libertação do risco, é, em parte, atingida pelos títulos notariais e pelos registros públicos. O sistema de controle dos instrumentos, notariais e registrarias, tende a se aperfeiçoar, para constituir malha firme e completa de informações, que terminará, em dia ainda imprevisível, a ter caráter nacional. A primeira segurança é da certeza quanto ao ato e sua eficácia. Quanto o ato não corresponder à garantia, surge o segundo elemento de segurança: a de que o patrimônio prejudicado será devidamente recomposto.

E segundo o presidente do IRIB, Francisco Rezende,

A segurança jurídica ao ser proporcionada aos negócios imobiliários pelo registro de imóveis, viabiliza que a propriedade imobiliária seja utilizada com ativo de alto valor de garantia, reduzindo com isso o risco dos credores, e conseqüentemente também os juros e demais encargos de uma transação financeira, o que beneficia fortemente os usuários.

Em virtude do que foi apontado é manifesta a importância do princípio da segurança jurídica no âmbito imobiliário e registral. Tamanha a importância que está elencado, de imediato no primeiro artigo da Lei nº. 8.935/94, que dispõe de forma taxativa: “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. (BRASIL, 1994).

Cada um dos princípios registrais aludidos até o presente momento, partilham de uma finalidade em comum, promover segurança jurídica, através do registro público no Cartório de Registros de Imóveis. Tornando deste modo o princípio da segurança jurídica em um fundamento estrutural e alicercador para o nosso ordenamento jurídico.

3 CONSIDERAÇÕES ACERCA DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Conhecida também como promessa de compra e venda, refere-se como o próprio nome sugere, a um compromisso entre as partes contratantes que pretendem realizar alguma transação. É tido como um comprometimento de uma pessoa física ou jurídica de vender o bem imóvel ao promitente comprador. Portanto, neste ato não há a transmissão da propriedade, apenas a promessa de transferência. Maria Helena Diniz define o contrato de promessa de compra e venda como:

O contrato pelo qual o compromitente vendedor obriga-se a vender ao compromissário comprador determinado imóvel, pelo preço, condições e modos avençados, outorgando-lhe a escritura definitiva assim que ocorrer o adimplemento da obrigação, por outro lado, o compromissário comprador, por sua vez ao pagar o preço e satisfazer todas as condições estipuladas no contrato, tem direito real sobre o imóvel, podendo reclamar outorga da escritura definitiva, ou sua adjudicação compulsória, havendo recusa por parte do compromitente vendedor.

Esse contrato de compromisso, também chamado de contrato preliminar, pode ter natureza pública ou particular. Tem por objetividade, formalizar um negócio promovendo maior segurança entre as partes e estabilidade ao negócio da compra e venda. Concluindo assim, o contrato principal visando desta forma, a realização da prestação pactuada preliminarmente.

É considerado como penúltimo passo para a efetivação da compra e venda efetivada de fato, e conseqüentemente a escritura no registro de imóvel. Vale ressaltar que esse compromisso de compra e venda se detém em compras a prazo. Na prática, ocorre da seguinte forma: Um vendedor possui um imóvel e pretende vendê-lo, encontra um comprador, mas ele não possui condições financeiras para pagar pela integralidade do imóvel de forma imediata. Ocorre um ajuste do pagamento do imóvel parcelado, sendo necessária a realização do compromisso de compra e venda, e por meio deste contrato, o promitente comprador assume a obrigação, de pagar as parcelas ajustadas.

O promitente vendedor transfere a posse do imóvel para o comprador. Desta maneira fica ajustado acordado que quando o comprador realizar o pagamento de todas as parcelas que foram ajustadas, o vendedor transferirá a propriedade do bem para o nome do comprador.

A seguir serão abordadas algumas das principais cláusulas do contrato de compromisso de compra e venda, vale lembrar que nada diferem do contrato de compra e venda: qualificação das partes deverá estar devidamente expressa, de forma individualizada; prazos e condições para pagamento, inclusive o local. Deverá conter também como se dará a desocupação do imóvel, a previsão da transmissão da propriedade para o comprador; se houver cláusulas de arrependimento, deverá abordar os detalhes. Contendo até que momento poderá ocorrer esse arrependimento, por exemplo, e quais as possíveis penalidades para esse arrependimento.

A partir deste caso específico é possível notar, as consequências que podem acarretar a falta do registro de título na transmissão de propriedade. Assim sendo, a jurisprudência é pacífica no entendimento que, o proprietário que não realiza o registro do título translativo, ou deixa de realizar a comunicação para com o sujeito ativo da relação tributária acerca da transferência, é inteiramente responsável, devendo, no entanto responder aos débitos fiscais.

Importante ressaltar que, no âmbito tributário assim como no fiscal, a ausência do registro do título de propriedade, prejudica de forma significativa o conhecimento de terceiros, inclusive o órgão fiscal, acerca do domínio do imóvel. Até mesmo, de quem é o responsável e deveria responder diretamente por ele.

4 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E A SÚMULA 239 DO STJ

A adjudicação compulsória é uma ação que tem por objetividade o registro de um imóvel. É tida como remédio processual no âmbito do direito imobiliário, uma vez que busca executar a transferência obrigatória de um bem imóvel. Vale ressaltar que, para isto é necessário a obediência a algumas condições.

O Código Civil trouxe previsões a respeito do referido instituto, em seus artigos 1417 e 1418 do Código Civil. Com a simples leitura, dos mencionados artigos é evidente os dois critérios para formação, de um direito real relativo do bem imóvel. (BRASIL, 2002).

Primeiramente que haja a existência de uma promessa de compra e venda, desse bem imóvel. Em segundo lugar que não exista entre as partes, a possibilidade de arrependimento, em relação ao contrato firmado.

Nos casos em que o comprador realiza a quitação do contrato, procura o vendedor para a realização da transferência do imóvel, esse vendedor se recusa a fazer essa transferência. Surge a possibilidade desse comprador ingressar com uma ação de adjudicação compulsória, para forçar o vendedor, por meios legais, a transferir a propriedade do imóvel. Se a sentença for favorável ao pedido, é concedida a parte lesada, a carta de adjudicação compulsória que irá substituir a lavratura de uma escritura definitiva ao bem em questão.

É possível notar o instituto de irretratabilidade, não sendo possível haver cláusulas de arrependimento. Ou seja, se o promitente comprador efetua o devido pagamento independente se pago de forma imediata, ou por obrigações prestacionais realiza o adequado registro no cartório de imóveis, há aquisição do direito real, já mencionado. É manifesta, de forma taxativa a imposição do registro. (BRASIL, 2002).

Em 28 de julho de 2000, a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, aprovou a súmula 239. Com a seguinte redação: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. (BRASIL, 2000).

Apesar de ter mais de dez acórdãos, indicados como precedentes judiciais, proferidos entre 1989 e 1999. Há muitas críticas e ressalvas a serem feitas. Segue a Ementa da referida súmula:

EMENTA Promessa de venda de imóvel. Instrumento particular. Adjudicação compulsória. Decreto-Lei n. 58/1937. Lei n. 6.766/1979. A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* a inscrição no registro de imóveis. (BRASIL, 2000).

A mesma firmou entendimento assegurando que apesar de não haver registro de compra e venda de imóvel, o comprador possui direitos, legalidade de requerer a adjudicação compulsória, a fim de gozar do direito de aquisição do bem imóvel. Partindo dessa premissa, Fez-se arrolar que “o direito à adjudicação é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro de imóveis”.

Essa então é a ideia central retirada dos precedentes que fez com que a referida súmula fosse originada. Ocorre que, além da tese não está precisamente retratada no texto da súmula, ainda por sua vez traz o condicionamento do registro do compromisso de compra e venda objeto de estudo do presente trabalho. Diante dessa problemática, faz-se necessário uma ressalva, essa em relação aos efeitos que podem causar, como por exemplo, soluções inadequadas e em alguns casos até contrário aos seus precedentes ou divergentes com jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Os artigos 1.227 e 1.245 do código civil brasileiro garantem que sem registro, não há direito real, e por consequência não adquire direito a sequela. A sequela é uma das inúmeras ramificações do direito real. Que por sua vez, defende que, um terceiro adquirente de boa-fé não poderá se tornar evicto, em relação da obrigação pessoal que deve ser assumida inteiramente pelo promitente vendedor. Nota-se que tal situação hipotética, fere o texto da súmula, pois a mesma defende que, o promitente comprador não poderá ingressar com uma ação de adjudicação compulsória, ou seja, adjudicar o imóvel.

Se tratando de outra situação hipotética, caso haja uma pretensão de adjudicar um bem imóvel, com base em contrato de compromisso de compra e venda sem o devido registro no Cartório de Registros de Imóveis, estiver ainda na propriedade do promitente vendedor, mas em contrapartida esteja já na posse de outro promitente comprador de boa-fé, que com aquele acordou uma segunda promessa de compra e venda também sem registro, a posse deste último promitente vendedor deve ser realizada, em razão do direito pessoal em relação ao primeiro contratante.

Por outro lado, tendo em vista os efeitos do registro. O texto da Súmula 239 pode fornecer conclusões contrárias em relação ao registro. Fazendo com que se tenha a ideia de que o registro do compromisso de compra e venda seja irrelevante.

5 OBJETIVOS

5.1 OBJETIVO GERAL

Comprovar a relativização do princípio da segurança jurídica registral, no âmbito do direito imobiliário, trazida no enunciado da Súmula 239 do STJ.

5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analisar os requisitos necessários dispostos no Código Civil para caracterização de um contrato de compromisso de compra e venda válido.
- Descrever hipóteses em que se enquadra a possibilidade de ação de adjudicação compulsória.
- Reconhecer a importância e relevância, do compromisso e Registro do compromisso de compra e venda.
- Evidenciar a relativização do princípio da segurança jurídica trazida na Súmula 239 do STJ.

6 METODOLOGIA

A pesquisa apresentada no presente estudo é de natureza bibliográfica. Assim sendo, a pesquisa foi realizada com embasamento, em artigos, legislações, doutrina, jurisprudências, e interpretações pertinentes relacionadas ao tema. Tendo por objetividade explorar ao máximo, nos materiais disponíveis o tema proposto.

Adotou-se o método dedutivo, que parte “[.] de princípios, leis ou teorias consideradas verdadeiras e indiscutíveis, prediz a ocorrência de casos particulares com base na lógica” (PRODANOV, FREITAS 2013, p XX). Conforme Gil (2007, p9) “o método dedutivo, de acordo com o entendimento clássico é o método que parte de princípios, leis ou teorias consideradas verdadeiras e indiscutíveis, prediz a ocorrência de casos particulares com base na lógica”.

7 RESULTADO E DISCUSSÃO

O presente estudo trouxe a problemática sobre a relativização do princípio da segurança jurídica. A partir de entendimentos doutrinários suscitados, de leis esparsas, legislação vigente e entendimentos jurisprudenciais, e a principal fonte de pesquisa que é o verbete da Súmula 239 do STJ, segue os resultados ao que foi proposto.

Quase vinte anos após sua edição, a alegada súmula possui diversas razões para sua revisão. Quando a mesma condiciona o registro, seu texto pode levar a conclusão que o registro da promessa de compra é irrelevante.

O referido artigo trata do direito de aquisição. Este direito é um direito real, e tem previsão legal no artigo 1227 e 1245 do Código Civil. Nos termos do artigo 1227:

Artigo 1227: Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1245 a 11247), salvo os casos expressos neste código. (BRASIL, 2002).

O artigo 1417 da parte especial do código civil determina as especificidades do direito do promitente comprador. Artigo 1417:

Artigo 1417/CC: Mediante promessa de compra e venda em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. (BRASIL, 2002).

Institui o mesmo código no artigo 1245 que

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Como é sabido quem firma uma promessa de compra e venda, tem como expectativa a obtenção futura da propriedade do imóvel. Na possibilidade de um conflito entre as partes, a solução cabível em tese seria a adjudicação compulsória. O Superior Tribunal de Justiça ao entender que essa ação é possível independente do registro, relativiza o princípio da segurança jurídica. Passando assim um posicionamento de que, o registro é desnecessário e que a ação de adjudicação compulsória será sempre viável.

Portanto o registro é ainda o mecanismo mais seguro e importante para garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias, que tenham por base um contrato de compromisso de compra e venda. Como explanado em toda a pesquisa. Deste modo é possível concluir que somente o registro assegura ao promitente comprador nível relevante de proteção, criando assim mecanismos que protegem contra futuras alienações, garantindo dessa forma também ciência em relação à existência da promessa de compra e venda.

Outra ressalva a se fazer, é que o Código Civil é posterior à edição da Súmula 239. Que como já explanado prevê expressamente à promessa de compra e venda a condição de direito real, com a condição da ocorrência do registro. A revisão da explanada súmula, se faz importante para estabelecer limites mais claros, a fim de diminuir quaisquer margens para possíveis conflitos.

Sabe-se que, é dever do intérprete dar sentido à Súmula, por meio do sistema jurídico e dos precedentes que a fundamentaram. Em consoante, seria de extrema pertinência se o STJ procurasse diminuir as interpretações divergentes, incorretas que distanciam de sua própria jurisprudência. A jurisprudência exerce uma função primordial no ordenamento jurídico, sendo considerada uma das principais fontes do direito. A mesma é resultado de uma junção de vários julgados e entendimentos.

Para Miguel Reale, a jurisprudência é “a forma de revelação do Direito que se processa através do exercício da jurisdição, em virtude de uma sucessão harmônica de decisões de tribunais”. Em contrapartida para Maria Helena Diniz é o conjunto de decisões que constituem uma norma geral aplicável a todas as hipóteses similares e idênticas.

Assim, o referido enunciado reclama revisão, pelo o que fora explanado. Visto que a mesma relativiza o princípio da segurança jurídica.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Curiosamente as pessoas passam a vida inteira se relacionando com as atividades registral e notarial, e mesmo assim esse mundo é tido quase que desconhecido, pela população, e infelizmente até mesmo para as pessoas mais informadas. No Brasil, a construção civil movimentava sozinha milhões de reais ao ano, tendo uma grande representatividade do PIB. E, esses dados só crescem tendo potencial assim, para dobrarem esses números em um curto espaço de tempo. Com esse efeito multiplicador, o registro imobiliário se torna parceiro desse crescimento.

O registro imobiliário exerce um papel de extrema relevância para o desenvolvimento social como econômico do país, já que é responsável por promover segurança jurídica nas transações imobiliárias. Deste modo, é estabelecido um cenário positivamente favorável para o desenvolvimento do mercado imobiliário, fomentando o crédito imobiliário, atingindo a atividade econômica como um todo.

O sistema registral, contribui de forma significativa para a credibilidade dos atos e, negócios jurídicos que visam direitos reais sobre um bem imóvel. Prevenindo e evitando fraudes nas transmissões. Por outro lado, a averbação-notícia dos fatos e atos jurídicos que possam afetar o bem imóvel tem como objetivo informar a todos das situações enfrentadas pelos sujeitos e objeto de direitos.

O presente trabalho teve como pauta, a relativização do princípio da segurança jurídica. Naturalmente o presente estudo não pretende esgotar assunto tão amplo e estreitamente relacionado o Direito notarial e registral. Com a finalidade de melhor atender as relações imobiliárias garantindo segurança jurídica imobiliária em suas três dimensões (direito de propriedade, comércio e crédito).

REFERÊNCIAS

- AMARAL, Francisco. *Direito Civil: Introdução* 5.ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003 FIUZA, César. *Direito Civil: Curso Completo* 6ª edição Belo Horizonte: Del Rey, 2003.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência*. 9 . ed. São Paulo: Saraiva, 1999 . p 39.
- BRASIL. *CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988*. Brasília, DF, out. 1988. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: Out. 2019.
- _____. *LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002*. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: Out. 2019.
- _____. *LEI N° 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994*. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm>. Acesso em: Out. 2019.
- _____. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. *Súmula n. 239*. Disponível em:
<https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf>. Acesso em: Out. 2019.
- _____. Superior Tribunal de Justiça. Turma, 3. *Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 88561/AC*. Relator Waldemar Zveiter. Brasília, 26 mar. 1996. Disponível em:
<https://ww2.stj.jus.br/processo/jsp/ita/abreDocumento.jsp?num_registro=199500544296&dt_publicacao=17-06-1996&cod_tipo_documento=>> Acesso em: Maio 2020.
- CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. 14.ED. São Paulo: Saraiva, 2000. P.35.
- _____. *Lei dos registros públicos comentada*. 15 ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de Imóveis*. 6. ed. São Paulo, Saraiva. 2006. p. 29.
- GIL, Antônio Carlos. *Como elaborar projetos de pesquisa*. 4 ed. Atlas: São Paulo. 2007.
- GODO, Juan Morales. *El derecho a la intimidad y la publicidade del registro em el Estado democratico*. La Paz: Cinder, 2007.
- HÉRCULES Aghiarian. *Curso de Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro, Editora Lúmen Júris, 2001.
- IRIB. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em:
<<https://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-seguran-ccedil-a-jur-iacute-dica-e-o-sistema-registral-imobili-aacute-rio>>. Acesso em: Maio 2020.
- JUSTI, J.; VIEIRA, T. P. *Manual para padronização de trabalhos de graduação e pós-graduação lato sensu e stricto sensu*. Rio Verde: Ed. UniRV, 2016.

LEITE, Gisele. *Considerações sobre o conceito de segurança jurídica no ordenamento jurídico brasileiro*. Postado em 23 de Julho de 2018. Disponível em: <<https://www.jornaljurid.com.br/colunas/gisele-leite/consideracoes-sobre-o-conceito-de-seguranca-juridica-no-ordenamento-juridico-brasileiro>>. Acesso em: Maio 2020.

LOUREIRO, Luís Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4.^a Edição. São Paulo: Método, 2013.

MARTINS, Sequeira. *Aproximaciónal concepto de publicidad registral y de sua eficácia*. Revista Crítica de Derecho Imobiliário, (589), 1988. p. 1887.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Elementos de Direito Administrativo*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1991, p. 230.

MELLO, Maurício Rodrigues de. *A segurança jurídica do registro para aquisição da propriedade imóvel*. Monografia. Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais – Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. 2012.

NASCIMENTO, Tupinambá. *Posse e Propriedade*. 2. Ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000. P. 258.

NEVES, António Castanheira. *Lições de Introdução ao Estudo do Direito*. Polic: Coimbra 1968-1969.

REALE, Miguel. *Lições Preliminares de direito*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 167.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça, Câmara Cível, 22. *Apelação Cível n. 70046127445*. Relatora Denise Oliveira Cezar. Porto Alegre, 23 fev. 2012. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: Maio 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Câmara Cível, 5. *Agravo de Instrumento n. 70039429808*. Relator Jorge Luiz Lopes do Canto. Porto Alegre, 25 maio 2011. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 25 de Maio de 2020.

TRILHANTE. *Funções do registro público*. Disponível em: <<https://www.trilhante.com.br/curso/registro-de-imoveis/aula/funcoes-dos-registros-publicos-2>>. Acesso em: Maio 2020.