

À INSOLVÊNCIA DAS PESSOAS SINGULARES NOS CONTRATOS EM CURSO DE LOCAÇÃO E COMPRA DE IMÓVEL COM RESERVA DE PROPRIEDADE

WILSON GOMES MARTINS

Mestrado em Ciência Jurídico Forense

Orientação: Prof.^a Dr.^a Leticia Marques Costa

Julho/2021



UNIVERSIDADE PORTUCALENSE

WILSON GOMES MARTINS

À INSOLVÊNCIA DAS PESSOAS SINGULARES NOS CONTRATOS EM CURSO
DE LOCAÇÃO E COMPRA DE IMÓVEL COM RESERVA DA PROPRIEDADE

Dissertação de Mestrado

Trabalho realizado sob a orientação da
Professora Doutora Letícia Marques Costa

Porto
Julho/2021

Dedico esta dissertação para os meus filhos Bruna Oliveira Martins, Pedro Oliveira Martins e para minha esposa Ana Lúcia Gonçalves Oliveira, pelo apoio, incentivo e compreensão pelos momentos de ausência para o direcionamento dos estudos.

Dedico também a minha orientadora Prof.^a Doutora Letícia Marques Costa, pela confiança, orientação, dedicação no brilhantismo de suas aulas e por servir de inspiração para a escolha do tema.

A minha mãe Anamaria, por ser o meu exemplo e a minha direção.

Sem o apoio de ambos, eu não teria cumprido essa missão,
por isso o meu muito obrigado!

Ao meu saudoso pai Luiz Martins e madrinha Rita de Cassia Gomes Martins,
in memoriam.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Universidade Candido Mendes que, através do seu departamento de convênio para o Mestrado internacional, criou o meio propício para realização desta importante etapa da minha formação.

À Universidade Portucalense, na cidade do Porto, Portugal, pela acolhida e eficiência do seu Corpo Docente.

A minha ilustre Coordenadora à Prof.^a Dra. Maria João Mimoso, por sua incansável dedicação, atenção e profissionalismo.

Aos meus amigos da turma, em especial, aos Dr(s) André Defaveri, Leonardo Marinho e Joana D'arc Amaral Bortone, amigos que levarei para toda vida.

Aos meus colaboradores na minha atividade profissional por entenderem a ausência.

E, especialmente a minha gratidão aos meus irmãos e sócios William Gomes Martins e Regina Celia Gomes Martins pelo apoio incondicional, pelo que, estendendo as suas famílias.

À Deus, por minha fé inabalável.

RESUMO

Este trabalho tem por fundamento o estudo do instituto da Insolvência da pessoa singular e seu nexo de repercussão para com os negócios em curso de Locação e Compra de imóveis com reserva da propriedade, em uma abordagem que irá destacar à função social da propriedade, seus modos de aquisição, leis especiais sobre a locação e dispositivos que normatizam a insolvência no curso desses contratos, propiciando uma análise panorâmica desses institutos na legislação do Brasil e de Portugal, com suas inovações, análise da insolvência decorrente da pandemia do COVID19 e suas leis transitórias, utilizando para tanto o método qualitativo e comparado do positivismo instalado no Direito Luso-Brasileiro.

Palavras-chave: Brasil. Compra. Insolvência. Locação. Portugal

ABSTRACT

This work is based on the study of the Institute of Insolvency of the natural person and its repercussion nexus to the ongoing leasing and purchase of properties with property reservation, in an approach that will highlight the social function of property, its modes of acquisition, special laws on lease and provisions that regulate insolvency in the course of these contracts, providing a panoramic analysis of these institutes in the legislation of Brazil and Portugal, with their innovations, analysis of insolvency resulting from the COVID19 pandemic and its transitional laws, using for this the qualitative and comparative method of positivism installed in Luso-Brazilian Law.

Keywords: Brazil. Insolvency. Location. Portugal. Purchase.

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	8
1	FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA MORADIA.....	10
2	LEGISLAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL E PORTUGAL.	
	16
	2.1 Breve Histórico	17
	2.2 Panorama do Positivismo Instalado.....	21
3	MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL	27
	3.1 Aquisição da Propriedade pelo Usucapião.....	30
	3.2 Aquisição da Propriedade pelo Registro	38
	3.3 Aquisição da Propriedade pela Acesso	44
	3.4 Aquisição pelo Direito Hereditário	46
4	INSOLVÊNCIA DAS PARTES NOS CONTRATOS EM CURSO DE	
	AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS COM RESERVA DA PROPRIEDADE NO	
	BRASIL	49
	4.1 Protocolo preventivo para detecção de possível insolvência que possa	
	estar em curso em face do proprietário do imóvel	53
	4.2 Da insolvência no curso da promessa de compra de imóvel em	
	construção	57
	4.3 Da insolvência no curso da compra com pacto de alienação fiduciária	
	61
5	REFLEXOS DA INSOLVÊNCIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE	
	IMÓVEL ANTE A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA.....	69
	5.1 Da insolvência que ocorra ao locador	71
	5.2 Da insolvência que ocorra ao locatário.....	72
6	DESDOBRAMENTOS DA INSOLVÊNCIA NOS CONTRATOS DE	
	COMPRA E ARRENDAMENTO EM PORTUGAL	77
7	CONCLUSÃO	87
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	90

INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho de pesquisa está contido no Direito da Insolvência, especificadamente, sobre a parte da ementa que traz os contornos dos contratos em curso de compra e locação de imóveis em uma abordagem da legislação Luso-Brasileira.

A pertinência da temática decorre do seu forte apelo social, econômico e jurídico, sobretudo quando para fins de moradia e o revés dos impactos da insolvência, ainda mais em meio a pandemia do COVID 19, onde a recomendação da Organização Mundial da Saúde foi no sentido do isolamento social em sua morada.

Os elos de justificação dessa abordagem passam por enaltecer o quanto se faz intertemporal a ciência do direito, sedimentar a importância dos contratos de compra e locação de imóveis, sobretudo, quando para fins residenciais e as implicações da insolvência em face dos atores desses negócios jurídicos em curso, demonstrar interesse pessoal pelo estudo desses casos, como que em busca do amadurecimento profissional após longos anos de atuação na seara do direito da propriedade e colaborar com o conhecimento e o conteúdo nos repositórios acadêmicos.

Utilizaremos os métodos qualitativo e comparado em face do positivismo instalado, trazendo investigação jurídica na doutrina, nos costumes, nos tratados internacionais, na jurisprudência dos tribunais e nos websites que propiciem validação.

Sua estruturação está norteada em seis capítulos, partindo da função social da propriedade e da moradia, faremos a intercessão para com o cenário atual, colacionando alguns dispositivos para minimizar a extensão da insolvência durante a pandemia; depois abordaremos o histórico e o panorama da legislação da locação no Brasil e em Portugal, à medida que se notabiliza como o instituto que é o cerne da questão em um dos contratos em curso sob análise desta investigação; na sequência, no capítulo três, alinhados em conhecer à temática do outro objeto da contratação em curso, discorreremos sobre os modos de aquisição a propriedade imobiliária tipificados pelo usucapião, registro, acessão e direito hereditário; no quatro, será a análise da insolvência nos contratos de compra e venda com reserva da propriedade constituída em garantia diante da legislação do Brasil, ou seja, trataremos da promessa de compra e da venda com pacto de alienação fiduciária no direito Brasileiro; no capítulo cinco, trataremos os reflexos da insolvência em face da

locação de imóveis no Direito Pátrio e, por fim, no capítulo seis, iremos discorrer sobre os desdobramentos da insolvência na compra e arrendamento de imóveis em Portugal em face dos atores de tais relações contratuais.

1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA MORADIA

Desde os tempos mais remotos, ao menos a contar da linha do tempo da Pré-História, quando o homem deixou de ser nômade, passando a sedentário, fixando-se em cavernas, desenvolvendo os primórdios da escrita, cria de animais e cultivo da terra; o sentimento de pertencimento “do lugar”, abrigo e proteção, ensejou uma das mais importantes necessidades da cultura humana, um verdadeiro marco da evolução, aduzindo a importância social da propriedade, sobretudo quando para fins de moradia.

Segundo o autor James Hunter, na obra *O Monge e o Executivo* (uma história sobre a essência e a liderança), ao mencionar a hierarquia das necessidades humanas, à moradia é citada como inserida dentro de um mesmo contexto das necessidades mais elementares do homem, como aquelas que se relacionam com o ser biológico. São as mais importantes: necessidades de manter-se vivo, de respirar, de comer, de beber, de descansar e dormir, mas, para tanto, faz-se necessário um abrigo¹, uma proteção, a qual, nomeamos por moradia; **sendo assim, desde logo, colocamos em destaque, o quanto que os efeitos da insolvência nos contratos em curso de compra e locação de imóveis poderão ser impactantes para as partes envolvidas.**

Outro ponto a considerar, acerca da função social trazida à baila é o fato de que à família, independentemente de suas características, justifica-se como base da sociedade, neste contexto, para sua melhor estruturação e facilitar o cumprimento do papel que se espera, será necessário um casulo para sua proteção, **nesse diapasão novamente vem à tona a moradia como essencial ao amparo da célula mãe da sociedade**².

Merece importante registro, o cenário de Pandemia provocado pelo COVID19, o qual, seguramente traduzir-se-á, como outro marco que ficará registrado para sempre em nossa história, quando durante a qual, segundo a Organização Mundial de Saúde, uma das medidas de prevenção é o isolamento social, justamente por conta da sensação de

¹ HUNTER, James C. *O Monge e o Executivo: uma história sobre a essência e a liderança*. Rio de Janeiro: Sextante, 2004. ISBN 857-54-2102-6.

² MORENO, Carlos. *Direito das famílias no Brasil como base da sociedade moderna* [em linha]. [S. l.]: Jusbrasil, 2017 [consult. 12 abr. 2021]. Disponível em <https://susiquadros.jusbrasil.com.br/modelos-pecas/435850089/direito-das-familias-no-brasil-como-base-da-sociedade-moderna>.

abrigo e proteção advindas da propriedade imóvel, pelo que, reiteramos sua significação, sobretudo quando a finalidade se traduz na moradia.

No início da pandemia, nos deparamos com o Projeto de Lei nº 1.179³, de autoria do Senador da República, Antônio Anastasia, pelo Estado de Minas Gerais, do Partido da Social Democracia Brasileira, onde depreendemos, além de outras medidas afetas ao momento da Pandemia do COVID19 e, justamente para fins de buscar assegurar a moradia dos locatários (Inquilinos), em sede de contrato de locação de imóvel, houve a proposta de suspensão das medidas de despejo liminar, originariamente positivadas pelo artigo 59, § 1º da lei 8245 de 1991⁴, a conhecida lei do Inquilinato, isto posto, com fito de trazer à tona o mencionado projeto do Parlamento Brasileiro, colacionamos a seguir o seu artigo 9º.

Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2020. § 1º O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020. § 2º É assegurado o direito de retomada do imóvel nas hipóteses previstas no art. 47, incisos I, II, III e IV da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, não se aplicando a tais hipóteses as restrições do caput.⁵

No entanto, fazemos registro que, após os debates parlamentares, o texto original sofreu alteração, tendo sido sancionada a Lei 14.010 de 20 de junho 2010⁶, cuja ementa dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia, tendo sido mantido o entendimento da suspensão das liminares nas ações de despejo.

Outro dispositivo protetivo do direito à moradia é o que decorre da Lei nº 9020 de 25 de setembro de 2020⁷, aprovada pela Assembleia legislativa do Estado do Rio de Janeiro, na República Federativa do Brasil, do qual depreendemos a suspensão dos mandados de reintegração de posse e imissão na posse, vejam seus dispositivos:

Art. 1º Ficam suspensos todos os mandados de reintegração de posse, imissão na posse, despejos e remoções judiciais ou extrajudiciais no Estado do Rio de Janeiro em ações distribuídas durante o

³ BRASIL. *Projeto de Lei 1179, de março de 2020* [em linha]. Brasília: Senado Federal, 2020 [consult. 30 abr. 2020]. Disponível em <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8081779&ts=1614816298206&disposition=inline>.

⁴ BRASIL. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1991 [consult. 21 fev. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm.

⁵ BRASIL, ref. 3.

⁶ BRASIL. *Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2020 [consult. 17 ago. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm.

⁷ BRASIL. *Lei nº 9.020, de 25 de setembro de 2020 do Estado do Rio de Janeiro* [em linha]. Rio de Janeiro: Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro, 2020 [consult. 23 out. 2020]. Disponível em <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=401943>.

estado de calamidade pública em virtude da situação de emergência decorrente do novo coronavírus (COVID-2019), declarado pelo Decreto nº 46.973, de 16 de março de 2020. Parágrafo único. As disposições contidas no caput aplicam-se exclusivamente a situações de litígio em relação à ocupação de imóveis, que antecedem a data de publicação desta Lei. Art. 2º Ficam suspensas a aplicação e cobrança de multas contratuais e juros de mora em casos de não pagamento de aluguel ou das prestações de quitação dos imóveis residenciais, havendo comprovada pela parte devedora o seu absoluto estado de necessidade durante o estado de calamidade pública ou em virtude da situação de calamidade. Art. 3º Estas medidas são válidas enquanto vigorar o estado de emergência na saúde pública do Estado do Rio de Janeiro em razão do novo Coronavírus (COVID-19). Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.⁸

Nessa mesma linha, em Comunicado do Conselho de Ministros de 10 de dezembro de 2020 em Portugal, seu item 3 (três) traz menção à proposta de lei, apresentada na Assembleia da República, que altera o regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos dos contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia do Covid. O regime proposto procura alargar o período de suspensão dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento, tendo como efeito a manutenção da moradia dos arrendatários, permanecendo vigente o contrato, ainda que por prazo indeterminado⁹.

Medidas para preservação do domicílio e da propriedade, entoadas pelos Parlamentos Luso-Brasileiro, sobretudo nesse momento, estão alinhadas com os pactos e tratados internacionais desde meados do século passado, neste sentido, colacionamos os termos da Convenção Europeia para a Proteção dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais, firmada em Roma, no dia 4.11.1950¹⁰, na qual, assim como em seus protocolos adicionais, fazem positivar o amparo ao domicílio e a propriedade, vejamos:

Artigo 8º. Direito ao respeito pela vida privada e familiar 1. **Qualquer pessoa tem direito ao respeito** da sua vida privada e familiar, **do seu domicílio** e da sua correspondência. 2. Não pode haver ingerência da autoridade pública no exercício deste direito senão quando esta ingerência estiver prevista na lei e constituir uma providência que, numa sociedade democrática, seja necessária para a segurança nacional, para a segurança pública, para o bem - estar económico do país, a defesa da ordem e a prevenção das infracções penais, a proteção da saúde ou da moral, ou a proteção dos direitos e das liberdades de terceiros. Protocolo adicional à Convenção de Proteção dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais Paris, 20.3.1952. (Epígrafes dos artigos acrescentadas e texto modificado nos termos das disposições do Protocolo nº 11, a partir da entrada deste em vigor, em 1 de Novembro de 1998). Os Governos signatários, Membros do Conselho da Europa, resolvidos a tomar providências apropriadas para assegurar a garantia coletiva de direitos e liberdades, além dos que já figuram no título I da Convenção de Proteção dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais, assinada em Roma em 4 de Novembro de 1950 (designada “a Convenção”).

⁸ BRASIL, ref. 7.

⁹ PORTUGAL. *Comunicado do Conselho de Ministros de 10 de dezembro de 2020* [em linha]. Lisboa: República Portuguesa, 2020 [consult. 4 jan. 2021]. Disponível em <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc22/governo/comunicado-de-conselho-de-ministros?i=388>.

¹⁰ TRIBUNAL EUROPEU DOS DIREITOS DO HOMEM. *Convenção Europeia dos Direitos do Homem* [em linha]. Roma: Tribunal Europeu dos Direitos do Homem, 1950 [consult. 8 jan. 2021]. Disponível em https://www.echr.coe.int/documents/convention_por.pdf.

Convieram no seguinte: Artigo 1º. **Proteção da propriedade.** Qualquer pessoa singular ou coletiva tem direito ao respeito dos seus bens. Ninguém pode ser privado do que é sua propriedade a não ser por utilidade pública e nas condições previstas pela lei e pelos princípios gerais do direito internacional. As condições precedentes entendem - se sem prejuízo do direito que os Estados possuem de pôr em vigor as leis que julguem necessárias para a regulamentação do uso dos bens, de acordo com o interesse geral, ou para assegurar o pagamento de imposto ou outras contribuições ou de multas (grifos nosso).

Nesse mesmo sentido, à Convenção Americana de Direitos Humanos¹¹, o conhecido Pacto São Jose da Costa Rica, na linha de precedente da Convenção Europeia, traz a seguinte norma de conteúdo programático:

Artigo 21 - Direito à propriedade privada 1. Toda pessoa tem direito ao uso e gozo de seus bens. A lei pode subordinar esse uso e gozo ao interesse social. 2. Nenhuma pessoa pode ser privada de seus bens, salvo mediante o pagamento de indenização justa, por motivo de utilidade pública ou de interesse social e nos casos e na forma estabelecidos pela lei. 3. Tanto a usura, como qualquer outra forma de exploração do homem pelo homem, devem ser reprimidas pela lei.

Tangenciando os tratados internacionais, à Constituição Federal do Brasil de 1988¹², no artigo 5º, inciso XXII, estabelece a garantia do Direito a Propriedade Privada, devendo no entanto, ser observado o disposto no inciso subsequente (XXIII), por programar que, não obstante a garantia Constitucional, frise-se que a propriedade deverá atender à sua função social, a qual, nos termos do artigo 182, §2º da Carta Magna, a propriedade imobiliária urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no plano diretor e, este por sua vez, traduz-se nos termos do §1º do mesmo dispositivo como sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo certo que, uma vez identificada a propriedade como estando não utilizada, não edificada ou sub utilizada, tal como previsto no § 4º do artigo 182 em comento, o proprietário poderá ser “punido”, mediante os institutos do Parcelamento Compulsório, Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e, até mesmo, mediante o instituto da desapropriação¹³.

¹¹ CONFERÊNCIA ESPECIALIZADA INTERAMERICANA SOBRE DIREITOS HUMANOS. *Convenção Americana dos Direitos Humanos (Pacto de San José da Costa Rica)* [em linha]. San José de Costa Rica: Conferência Especializada Interamericana sobre Direitos Humanos, 1969 [consult. 8 jan. 2021]. Disponível em <https://www.conjur.com.br/dl/pacto-san-jose-costa-rica.pdf>.

¹² BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. 31ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003. ISBN 9788502042575.

¹³ BRASIL, ref. 12. “**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016). **§ 1º** O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. **§ 2º** A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor **§ 3º** As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro. **§ 4º** É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: **I** - parcelamento ou edificação compulsórios; **II** - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana

Observamos inúmeros dispositivos constitucionais classificados como de conteúdo programático, ou seja, não possuem auto execução, dependendo, pois, de regulamentação específica, por isso, a lei 10.257 de 2001¹⁴, trouxe na sua ementa, a regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes da política urbana.

A luz do Direito Comparado na legislação Portuguesa, destacamos o artigo 62 da Constituição Portuguesa de 1976, a qual, alinhada com o fato de Portugal ser signatário da Convenção Europeia e membro do Tribunal Europeu dos Direitos do homem, faz preconizar em sua carta magna que: “A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição”. Colacionamos a seguir o conteúdo social da propriedade no artigo 65 da Constituição em comento¹⁵:

Artigo 65.º, Habitação e urbanismo. 1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. 2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado: a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social; b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais; c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada; d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução. 3. O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

Observamos que o Direito a Propriedade privada consta como recepcionado nas Constituições do Brasil, de Portugal e regulamentado em extravagante legislação ordinária, a qual no decorrer deste trabalho será trazido à baila, no entanto, o direito à propriedade não se confunde com direito à moradia clausulado no artigo 6º da Constituição Brasileira que traz a seguinte programação: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”¹⁶.

Neste contexto, trazemos o julgamento da Corte Suprema da Justiça Brasileira, no

progressivo no tempo; **III** - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.”.

¹⁴ BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2001 [consult. 17 jan. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm.

¹⁵ PORTUGAL. *Constituição da República Portuguesa* [em linha]. Portugal: República Portuguesa, 1976 [consult. 21 fev.2021]. Disponível em <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>.

¹⁶ BRASIL, ref. 12.

qual, em sede de Recurso Extraordinário nº 605.709¹⁷, oriundo do Tribunal do Estado de São Paulo, o Ministro Luís Roberto Barroso proferiu entendimento, distinguindo o direito à propriedade e o direito à moradia, pois, assim como o proprietário tem direito a moradia em seu bem, o locatário possui tal direito em face do imóvel que lhe tiver sido dado em locação¹⁸.

Recurso Extraordinário manejado contra Acórdão publicado em 31.8.2005. Insubmissão à sistemática da repercussão geral. Premissas distintas das verificadas em precedentes desta Suprema Corte, que abordaram garantia fidejussória em locação residencial. Caso concreto que envolve dívida decorrente de contrato de locação de imóvel comercial. Penhora de bem de família do fiador. Incompatibilidade com o direito à moradia e com o princípio da isonomia.

Pelo exposto até então, com fundamento no Direito Consuetudinário, nos pactos Internacionais, tais como a Convenção Europeia dos Direitos do Homem e o Pacto São Jose da Costa Rica, nas Constituições Portuguesa e Brasileira, bem como nas Leis ordinárias, julgados e na doutrina, identificamos farta fundamentação para justificar a relevância da função social da propriedade e da moradia, **tudo com fito de criarmos um prenúncio do impacto que a insolvência no curso dos contratos de arrendamento e compra de imóveis acarretará para os atores dessas relações contratuais.**

¹⁷ SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL [STF]. *Recurso extraordinário Supremo Tribunal Federal nº 605.709* [em linha]. São Paulo: STF, 2018 [consult. em 15 mar. 2021]. Disponível em <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22294621/recurso-extraordinario-re-605709-sp-stf>.

¹⁸ STF, ref. 17, p. 26: “A dignidade da pessoa humana e a proteção do Supremo Tribunal Federal, como dito, o precedente firmado pelo Tribunal em regime de repercussão geral fundou-se, principalmente, na compreensão de que o direito à moradia tem por destinatários não apenas os proprietários de imóveis, mas também os locatários, que, diante da possibilidade de garantir o pagamento do aluguel mediante fiança, conseguem celebrar contratos de locação em condições mais favoráveis.”.

2 LEGISLAÇÃO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL E PORTUGAL

No desenvolvimento do primeiro capítulo deste trabalho, procuramos sedimentar a importância que repousa sobre a temática da propriedade para fins de moradia, quer seja em face do uso do bem pelo seu proprietário ou do arrendatário (locatário), assim, reprise-se sua justa significação, à medida que possibilita abrigo e proteção, ainda mais, neste difícil momento do COVID19.

Por essa constatação, como que também, por conta de que, **nem todas as pessoas residem na condição de proprietário**, acaba por desaguar no instituto do arrendamento uma importante forma de acesso a moradia, até porque, países em desenvolvimento, comumente carregam impactante passivo social atrelado a falta de habitação¹⁹.

Outro ponto que nos parece afeto a essa temática e merece um olhar por esse prisma, decorre do fato de que a mobilidade propiciada pela locação de imóveis, parece-nos atender ao anseio de um Mundo mais rápido e alinhando para onde o futuro aponta; afinal, mudar de bairro, cidade e até mesmo de País, em uma determinada fase da vida, tende ser mais dinâmico quando a moradia decorre de locação, se comparado ao *modus operandi* e despesas necessárias para à venda e compra de imóvel.

O Supremo Tribunal Federal, em julgamento do Recurso Extraordinário nº407.688-8²⁰, traduziu de modo absolutamente emblemático a importância da locação para fins de atender à moradia. O caso em concreto foi que, ao julgar um processo, cujo chamamento da tutela jurisdicional, tinha como pano de fundo o inadimplemento das obrigações do arrendatário (locatário), sendo que, como no contrato acessório da locação (arrendamento), existia a garantia tipificada por Fiança, nos moldes do artigo 37 da lei 8245 de 1991²¹ - o réu (fiador na cobrança dos encargos não pagos, pela via de Ação de

¹⁹ É o que mostra o “Estudo técnico dedicado à atualização das necessidades habitacionais”, contratado pela Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. *Estudo técnico dedicado à atualização das necessidades habitacionais 2004-2030* [em linha]. São Paulo: Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias, 2020 [consult. 17 fev. 2021]. Disponível em https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/12/Deficit_Habitacional_-V-8-dez-2020.pdf.

²⁰ SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL [STF]. *Recurso extraordinário Supremo Tribunal Federal nº 407.688-8* [em linha]. São Paulo: STF, 2006 [consult. 21 fev. 2019]. Disponível em <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/761975/recurso-extraordinario-re-407688-sp>.

²¹ BRASIL, ref. 4.

execução), percebendo o encaminhamento do processo para admissibilidade da penhora do seu imóvel para satisfazer a dívida da locação, interpôs recurso sob a ótica de matéria constitucional, com fundamento no mencionado artigo 6º da Constituição Federal Brasileira do ano de 1988²², sustentando como matéria de defesa o direito social a moradia como protetivo legal para que não tivesse seu bem excutido para solver débito da locação. No entanto, em que pesem contornos de aplausível defesa, o recurso do fiador foi desprovido.

Do voto do relator, Ministro Cesar Peluso, depreende-se alegação do direito social à moradia, crívelmente a justificar admissibilidade da penhora do imóvel do fiador, à medida que, por reconhecer a importância da moradia, e asseverando a falta de políticas habitacionais, é de fácil reconhecer que deságua na locação (arrendamento), importante modo de acesso a moradia, portanto, inibir a penhora do imóvel do fiador teria como impacto a diminuição do número de oferta de imóveis disponíveis para locação, pois criaria obstáculos para satisfação da garantia a respaldar os créditos dos senhorios (locadores). Como efeito, reiterou-se a percepção de que diminuiria a quantidade de opções de imóveis a ponto de dificultar a moradia propiciada pela locação.

2.1 Breve Histórico

O Poder Legislativo não poderia deixar de regular esse instituto com significado de tamanha envergadura, sendo assim, a legislação Portuguesa e Brasileira, positivou a locação em Leis Especiais, que, notabilizam-se como intertemporais, ou seja, alternam-se no tempo para fins de acomodar a relação locatícia a situação política, economia e social.

No que tange à legislação Brasileira, exceção feita aos princípios gerais do Direito e, em especial aos contidos no Código Civil vigente desde 2003, sintetizados na ética, operacionalidade e efetividade, o fato é que, o seu artigo 2036, estabelece que a matéria locação continuará regida por lei especial, a qual designar-se-á pela lei nº 8.245 de 1991²³, devendo pois, ser observada sua evolução histórica, sobretudo, em face dos ensinamentos de Sylvio Capanema de Souza, comentados na introdução de sua obra²⁴:

²² BRASIL, ref. 12.

²³ BRASIL, ref. 4.

²⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. ISBN 9788530967567.

A crise no mercado da locação do imóvel urbano foi se agravando, perigosamente, a partir de 1950, quando se tornou maior o dirigismo estatal, restringindo o princípio da autonomia da vontade. Por meio da Lei n.º 1.300/50, praticamente paralisou o setor, graças às restrições que impôs aos locadores. Como o advento da Lei n.º 4.494/64, mitigou-se, um pouco, a penosa situação dos locadores, admitindo-se a correção dos aluguéis, de maneira a preservá-los contra a corrosão inflacionária, embora se mantivessem as restrições à retomada. Um período passageiro de alento e euforia, quanto à situação da economia do país, foi suficiente para levar o Estado a liberar o mercado, o que se deu com a Lei n.º 5.334/67, que restabeleceu o sistema do Código Civil. Bastou, entretanto, que o choque do petróleo, na década de 1970, voltasse a alimentar a inflação, e adiar nossos sonhos de ingresso no Primeiro Mundo, para que o Estado voltasse a intervir no mercado, já agora com a Lei n.º 6.649/79, que procurava compensar a fraqueza econômica do locatário, tornando-o juridicamente forte. Os diferentes planos econômicos que se seguiram, na vã tentativa de conter a espiral inflacionária, perturbaram ainda mais o nervosismo e sensível mercado de locação, ora congelando os aluguéis, ora alterando as periodicidades de correção, alimentando o cipoal legislativo em que todos os segmentos do mercado enredavam. Desceu sobre o setor imobiliário uma angustiante sensação de insegurança, já que as regras que o disciplinavam alteravam-se em vertiginosa, tornando a locação uma área de alto risco para eventuais investimentos. Foi no meio deste clima de depressão, beirando o caos, que surge novo alento, representado pela Lei n. 8.245, que é objeto de nossos comentários.

Mundo afora, não é de hoje que o instituto da locação sempre esteve em lugar especial, como exemplo, em meio à crise habitacional gerada na 1ª e 2ª Guerra Mundial, nas quais pessoas desabrigadas invadiram imóveis, alegando que supostamente haviam firmado contrato de locação, ao passo que outras não tinham como comprar o bem, restando-lhes o vínculo locatício para acesso a moradia.

No Brasil, vale lembrar que todo vínculo locatício era regido pelo código civil de 1916, todavia, em 1921 surgiu a primeira Norma Legal, o Decreto Legislativo nº 4.403 vigorando até 1928. Com a finalidade de evitar cobranças abusivas na renovação dos contratos de locações comerciais, em 1934 foi aprovado o Decreto-Lei nº 24.150/34 (“lei de luvas”), interferindo incisivamente nas relações locatícias. As medidas impostas por tal Decreto, tinham como base, proteger os locatários de atos que poderiam ser praticados pelos locadores.

Próximo dos anos 50 devido ao dirigismo estatal provocado pela Lei nº 1300\1950, houve uma ambiência de paralisia no setor locatício com o congelamento de aluguel durante quatorze anos, somente permitindo o reajuste em situações excepcionais elencadas na lei.

Em 1964 com a criação do BNH (Banco Nacional de Habitação), houve um grande estímulo ao investimento na construção civil, portanto investir em imóveis para alugar se tornou um negócio vantajoso, sendo também acessível ao locatário que ainda não possuía

condições para a aquisição do imóvel próprio, isso foi possível com o advento da Lei 4.494/64, alterada um ano após, pela lei nº 4864/65.

A lei 5.334/67 restabeleceu o sistema do Código Civil, entretanto a crise do petróleo na década de 70 voltou a alimentar a inflação. Para compensar a fraqueza econômica dos locatários, o Estado voltou a intervir com a Lei nº 6.649/79, mantendo-se a correção do sistema monetário dos aluguéis, porém restringindo a reprise, aprofundando ainda mais a crise já crônica da indústria e da construção civil e, nessa altura não interessava a ninguém adquirir imóveis para fins de locação.

As modificações trazidas pela Lei 6.649/79 não agradavam os locadores, eles pediam o retorno da denúncia imotivada e o fim da denúncia motivada. Para melhor entendimento acerca da denúncia motivada (cheia) e imotivada (vazia), firmamos esclarecimento momentâneo de que na denúncia motivada, o locador precisa estar enquadrado em uma justificativa prevista dentre as hipóteses legais para a retomada do imóvel (artigo 47 da atual lei de locação [lei 8245/1991²⁵]), na imotivada a retomada do imóvel pode ser feita ao final da locação sem nenhuma justificação (Artigo 46 da lei supramencionada).

A situação do mercado imobiliário encontrava-se difícil, principalmente na relação entre locador e locatário, precisava de uma reestruturação na legislação, faltava estímulo nas construções de imóveis destinados a locação, havia desequilíbrio nos valores das locações, assim, era necessário atualização legislativa, sem descuidar da proteção do inquilino, mas sopesando incentivos locadores.

Neste contexto, surge a Lei 8.245/91²⁶, a qual, faz-se vigente até a data atual. A aplicação desta lei propiciou um vínculo a mais entre locador e o locatário, além de diminuir o excesso de proteção ao locatário, retornando com a denúncia vazia. A nova Lei foi recebida com desconfiança e resistência. Muitos acreditavam que assim como as leis anteriores a nova lei do inquilinato teria vida curta, todavia, próximo em completar três décadas, com todas as turbulências vividas, as transformações sociais e econômicas, os avanços tecnológicos, ainda assim, perduram valorosamente a Lei 8.245/91²⁷, sobretudo porque, reiteramos que o art.2.036 do Código Civil de 2003 revigorou sua evidência.

²⁵ BRASIL, ref. 4.

²⁶ BRASIL, ref. 4.

²⁷ BRASIL, ref. 4.

À luz do método do Direito Comparado, no que tange à legislação portuguesa, também observamos um conjunto de normas que, em passado recente, notabilizou-se por promover substancial modificação legislativa, à medida que, em pouco mais de uma década, surgiu o Novo Regime de Arrendamento Urbano e, que, após sua entrada em vigor no ano de 2006, já ocorreram algumas modificações alterando seu texto original, como nos ensina os eminentes juristas portugueses José António de França Pitão e Gustavo França Pitão²⁸.

Em pesquisa na legislação Portuguesa, identificamos a Lei especial n.º 6/2006²⁹, de 27 de fevereiro, a qual, notabilizou-se por positivar o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), introduzindo alterações significativas no Código Civil de Portugal acerca da temática do arrendamento urbano, revogando por via de consequência o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), que havia sido aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, no que se referia a arrendamentos habitacionais, bem como o Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, referente aos arrendamentos não habitacionais, quando então ambas espécies de arrendamento passaram a ficar sujeitos ao novo regime.

Posteriormente, o regime estabelecido por esta nova lei, foi objeto de novas alterações trazidas pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, e 79/2014, de 19 de dezembro, em alinhamento a jurisprudência que já vinha se formatando para espantar lacunas detectadas na regulação inicial.

Mais recentemente, as Leis n.ºs 42/2017 e 43/2017, ambas de 14 de junho, vieram introduzir alterações pontuais no regime do arrendamento urbano, nomeadamente, quanto ao alargamento dos prazos para a resolução do contrato por falta de pagamento de renda e bem assim quanto aos regimes transitórios de não transição para NRAU, sem esquecer um maior escalonamento de atualização da renda inferior.

Outra modificação foi inserida através da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, cuja ementa aduz normatizar novas medidas destinadas para corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios; o objetivo foi prover estabilidade no arrendamento urbano e proteger arrendatários em situação de especial fragilidade.

²⁸ PITÃO, José António de França; PITÃO, Gustavo França. *Arrendamento Urbano Anotado*. Lisboa: Quid Juris, 2017. ISBN 978-97-272-4775.

²⁹ PORTUGAL. *Novo Regime de Arrendamento Urbano* [em linha]. Portugal: República Portuguesa, 2006 [Consult. 12 jan. 2021]. Disponível em https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=691&tabela=leis&so_miolo=

2.2 Panorama do Positivismo Instalado

No Brasil, a lei 8245 de 1991³⁰ desdobra as espécies de locação em: Residencial, Temporada e Não Residencial, positivando-as em sessões específicas. Não obstante ser admitida a locação verbal, o mais comum é que tal relação seja aperfeiçoada pela via contratual, pelo qual, alguém a quem chamamos de locador, se obriga a ceder para outrem, a quem denominamos locatário ou inquilino, o uso ou gozo do imóvel urbano, por tempo determinado, ou não, mediante remuneração, sendo por via de consequência uma espécie de contrato bilateral com múltiplas obrigações para ambas as partes.

Seu primeiro artigo faz consignar sua abrangência, a qual restringe-se a locação de imóveis urbanos destinado à residência, temporada e atividade comercial, industrial, ou de prestação de serviços. Independentemente de sua localização em relação ao perímetro da cidade, ficando por via de consequência excluídos os imóveis destinados a exploração da terra, ou da pecuária, demais disso, estão afastados da legislação em comento as locações de vagas de garagem, espaço destinado a publicidade, bens públicos e locações realizadas em apart hotéis ou equiparados devidamente regulamentados como tal³¹.

Quanto à locação residencial, os artigos 3º, 46 e 47 trazem nos seus contornos, que poderá ser contratada por qualquer prazo superior a 90 dias (se por prazo inferior será tida como temporada), mas, se ajustada por escrito e com prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, o contrato se encerra no advento do seu termo, independente de notificação ou aviso. No entanto, se decorridos mais do que 30 (trinta) dias do seu término, sem que ocorra oposição do locador, o contrato permanecerá vigente, mas, por prazo indeterminado, hipótese na qual, o locador, a qualquer tempo, poderá desfazer a locação, bastando, para tal, notificar o locatário concedendo 30 (trinta) dias para desocupação, sem que tenha necessidade de justificar o pedido, deste sentido, é que decorre o desfazimento contratual mediante a conhecida denúncia vazia ou imotivada, ou seja diante da desnecessidade de justificar o desfazimento da locação, assim, trazemos a seguinte fundamentação:

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. § 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem

³⁰ BRASIL, ref. 4.

³¹ Merece ser clarificado que as lições acerca da legislação imobiliária em locação, foram trazidos para contextualização através da observância das ideias do eminente doutrinador Sylvio Capanema de Souza, o qual, por suas décadas de militância na seara do Direito Imobiliário, destaca-se como principal doutrinador acerca da temática da locação no Brasil, mas, que, infelizmente, veio a falecer em junho de 2020 vítima do COVID19, deixando importante legado, sobretudo em sua obra mencionada na ref. 24.

oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato. § 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação¹⁹.

Ao passo que, se por período inferior a 30 meses, findo o prazo ajustado, o locador, somente poderá reaver o imóvel justificadamente, ou seja, fazendo rigorosa observância do elenco taxativo das hipóteses constantes do artigo 47. A doutrina tipificou essa espécie de retomada como sendo motivada ou, ainda conhecida como denuncia “cheia”, dito isso, vejamos a seguir tal como o legislador positivou tal ocorrência, a saber:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: I - Nos casos do art. 9º; II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego; III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio ;IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel.

No que tange à locação para temporada, sua finalidade precisa estar vinculada, por exemplo, à utilização para o lazer, realização de cursos e tratamento de saúde, mas, como a própria nomeação indica, desde que por período curto, ou seja, não superior a 90 dias. Demais disso, outro fato a observar é que, nesta espécie de locação, a cobrança do pagamento do aluguel e demais encargos poderá se dar de modo antecipado e por todo o período de ocupação, tudo tal como positivado nos termos a seguir:

Art. 48. Considera - se locação de temporada aquela destinada à residência do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feita de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram. Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato. Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir - se - á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.²¹

Ainda quanto às espécies de locação, importante destacar a locação não residencial (comercial), na qual, por conta da repercussão econômica, geração de emprego e renda,

o locatário empreendedor goza de proteção no sentido de que terá direito à renovação do contrato, através de uma Ação Renovatória, mas, para tal, terão de estar presentes os requisitos do artigo 51, vejamos:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. § 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário. § 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade. § 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios. O sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo. § 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo. § 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.²²

Salientamos o impactante parágrafo quinto do artigo supra mencionado, o qual, em outras palavras estabelece preocupante risco ao locatário, à medida que, a não propositura da ação renovatória no primeiro semestre do último ano do contrato, importará na perda do direito a renovação do contrato e, com efeito, podendo provocar perdas irreparáveis ao empreendedor, demais disso, merece registro o amparo do legislador para com locatários de seguimentos específicos, tais como, escolas, asilos, estabelecimento de saúde e de entidades religiosas, acerca dos quais, o desfazimento da locação traduz-se em restritas hipóteses, quais sejam:

Art. 53 – Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido. I – nas hipóteses do art. 9º; II – se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Uma vez identificadas as espécies de locação de imóveis urbanos e perseguindo a depuração dos artigos de singular contorno prático, nesse diapasão, destacamos o artigo 4º, o qual contempla isenção de multa para a hipótese de desfazimento antecipado da locação, quando o arrendatário for transferido pelo seu empregador, privado ou público,

para prestar serviço em localidade diversa do início da contratação da locação.

Salvo a exceção trazida no § anterior, sedimentamos que o locatário poderá desfazer o contrato a qualquer tempo, desde que, efetue o pagamento da multa rescisória proporcional ao período que deixar de cumprir do contrato e, no tocante ao valor da multa, a lei não especifica o seu quantum, entretanto, o costume é que a base de cálculo não seja superior ao valor de três vezes o valor do aluguel vigente a época da rescisão. Ainda quanto ao artigo em comento, destacamos o preceito instituído na primeira parte, do qual, depreendemos que **durante a vigência por prazo determinada do contrato, salvo o inadimplemento contratual, o locador não poderá desfazer a locação.**

O artigo 12 traz o direito do cônjuge, companheiro, herdeiros necessários e pessoa que vivesse sob dependência econômica do locatário, em dar continuidade à locação, ante a hipótese do seu falecimento, prestigiando o núcleo familiar do locatário em dispositivo que enaltece a função social da locação para fins de moradia.

Outro fato que merece registro, vem no sentido de que, apesar da obrigação pecuniária do locatário em pagar o aluguel possuir maior destaque rotineiro, alertamos que o locador possui substancial elenco de obrigações, sobre as quais o artigo 22 estabelece:

O locador é obrigado a: I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado deservir ao uso a que se destina; II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado; III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência a eventuais defeitos existentes; VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica; VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador; VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato; IX - exibir ao locatário, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas; X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Após elencar as obrigações do locador, passou a lei a fazê-lo, quanto aos deveres que recaem sobre os ombros do locatário, e nem poderia deixar de ser, já que o contrato de locação perfaz múltiplas obrigações recíprocas. A violação desses deveres, independentemente de estarem eles reproduzidos no contrato de locação, constitui infração legal, ensejadora da ação de despejo.

Art. 23. O locatário é obrigado a: I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato; II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado comose fosse seu; III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos; VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador; VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário; VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27; X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos; XI - pagar o prêmio do seguro de fiança; XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

Visto por outro ângulo, não apenas em obrigações são as diretrizes legais em face do locatário, ao contrário disso, o legislador fez questão de, consignar inúmeros direitos, como por exemplo, estampar a Preferência do locatário diante das hipóteses de Venda, Promessa de Venda, Cessão, Promessa de Cessão e Dação em Pagamento pretendida pelo Senhorio (locador); assim, diante da pretensão do locador em dispor do imóvel locado, será necessário notificador o locatário acerca de todas as condições do negócio, em especial no tocante ao valor, forma de pagamento, existência de ônus reais ou gravame sobre o imóvel, como até mesmo, local para que possa analisar a documentação pertinente, isto feito de maneira inequívoca, o locatário terá o prazo de 30 (trinta) dias para exercer a preempção, mas, se decorrido tal prazo, sem que se manifeste pela aquisição, ocorrerá a perda do direito de preferência e o locador poderá livremente alienar o imóvel para terceiro interessado.

O artigo 32 por sua vez, esclarece os casos em que o Direito de Preferência não alcança, ou seja, diante das formas de transmissão elencadas no dispositivo, o locador estará liberto para conclusão do negócio, sem que ocorra necessidade de oferecer a preferência ao locatário, tais como se mostras nos negócios de doação e permuta.

Alertamos que, diante da hipótese de o locatário ser preterido em seu direito de preferência, segundo o artigo 33, o inquilino poderá, depositando o preço do imóvel e demais despesas da operação, reclamar para si o imóvel locado, promovendo por via de consequência a anulação da venda para terceiro ou, alternativamente, reclamar perdas e danos comprovados, desde o que o faça no prazo de até 180 dias. Em face do exposto,

com fito de melhor instruir o direito de preferência, colacionamos a seguir o texto original dos artigos em comento:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente. Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias. Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes. Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado. Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso. Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação. Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação. Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004). Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Perante a legislação específica de Portugal, destacamos o Direito do proprietário em receber a renda mensal do arrendatário, como também o seu reajustamento após decorridos 12 (doze) meses de vigência do arrendamento, tudo nos moldes do artigo 24 do Novo Regime do Arrendamento Urbano. Outro aspecto relevante é o direito do proprietário em exigir que as benfeitorias implementadas pelo arrendatário, ao final do arrendamento, permaneçam integradas no imóvel, tal como consta no artigo 1074 do Código Civil Português, com redação alterada pela Lei 6/2006 (Novo Regime do Arrendamento Urbano). Quanto aos direitos do locatário, destacamos o teor do artigo 1074 do Código Civil, o qual propicia o Direito do Locatário de exigir do proprietário que promova as obras e benfeitorias necessárias de modo urgente, tudo tal como nos ensinam os doutrinadores Jose Antônio de França Pitão e Gustavo Franca Pitão, ambos anteriormente mencionados em nota [ref. 28] deste trabalho de pesquisa.

3 MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Inicialmente destacamos o contexto deste capítulo para a temática do trabalho, uma vez que, ninguém poderá transmitir para outrem, aquilo que ainda não possui como sendo seu, assim, somente com o alcance da plena propriedade ou, ainda que seja de direitos inerentes a ela, é que se poderá celebrar contratos de venda ou locação em face do bem que será o objeto dos contrato em curso sob análise neste trabalho, desse modo passaremos a seguir para os modos de aquisição dos bens imóveis.

Em análise do histórico dos modos de aquisição, fazemos constar os termos do Código Civil anterior, Lei 3071 de 1916³², no qual, desdobravam-se em: artigo 530. Adquire-se a propriedade imóvel: I - pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel; II - pela acessão; III - pelo usucapião; IV - pelo direito hereditário.

Comparando o anterior para com o atual Código Civil, insta observar substancial modificação trazida pelo artigo 168 da lei 6015 de 1973³³, o qual, acentuou que na designação genérica de **Registro**, consideram-se englobadas as inscrições e transcrições a que se referem as leis civis, pacificando a nomeação desse modo de aquisição de grande envergadura, quando então foi acolhido pelo Código Civil atual³⁴ tal como exposto no artigo: artigo 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, salvo os casos expressos neste Código. Outra substancial alteração foi a supressão da aquisição pelo Direito Hereditário do Livro do Direito das Coisas, passando em boa hora ao livro do Direito das Sucessões.

Dito isso, nos contornos que aduz os efeitos da insolvência nos contratos de compra e venda de imóveis, torna-se imperioso trazeremos à baila os modos de aquisição da propriedade imóvel, os quais, com as modificações positivadas no Livro III do Código

³² BRASIL. *Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916* [em linha]. Rio de Janeiro: Estados Unidos do Brasil, 1916 [consult. 21 fev. 2021]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1910-1919/lei-3071-1-janeiro-1916-397989-publicacaooriginal-1-pl.html>.

³³ BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1973 [consult. 21 fev. 2021]. Disponível: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm.

³⁴ BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2002 [consult. 21 fev. 2021]. Disponível: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm.

Civil (Direito das Coisas), encontramos o Título III, que trata da propriedade, os seguintes modos: pelo Usucapião nos artigos 1238 ao 1244; pelo Registro regrado no 1245, 1246 e 1247 e pelas Acessões, as quais constam nos artigos 1248 e seguintes.

Por oportuno, fazemos registro dos traços de similitudes entre a legislação do Brasil e de Portugal, termos em que, consta positivado no Código Civil Português que o momento da aquisição da propriedade está positivada no artigo 1317, onde no qual, consta tipificado os seguintes modos: a) pelo contrato, devendo pois, serem observados os artigos 408 e 409, sobretudo no que tange ao fato de que só a cláusula constante do registro é oponibilidade a terceiros; b) pela sucessão por morte; c) pelo usucapião e d) nos casos de ocupação e acessão, o da verificação dos fatos respectivos

Na doutrina Brasileira, tais modos de aquisição são classificados quanto a procedência em: Derivado e Originário, nesse diapasão, será modo Derivado, todo aquele em que tiver nexo de causalidade entre o proprietário atual para com o anterior, sendo tipificados como tal, a aquisição pelo Registro e pelo Direito Hereditário. Assim, em sentido diametralmente oposto, será originária toda aquisição em que não se verificar nexo causal entre o proprietário atual para com o anterior, portanto são originárias as aquisições pelo Usucapião e Acessão, sendo certo que, nos subitens deste capítulo discorreremos com maior detalhamento acerca de cada um desses modos de aquisição, pelo que, trazemos à baila o ensinamento a seguir:

A aquisição da propriedade imóvel se apresenta em formas originárias (sem atuação intermediária de ninguém) e formas derivadas (com atuação intermediária). Nessa toada, na forma originária não existe translatividade, sendo a propriedade recebida de maneira livre e desembaraçada. Já na forma derivada há translatividade, de modo que a propriedade será recebida com todas as características e os gravames que tinha preteritamente. As formas originárias de aquisição da propriedade são duas: acessão e usucapião. São originárias porque prescindem de proprietário anterior. "Didaticamente, pode-se afirmar que a propriedade começa do zero As formas derivadas de aquisição da propriedade são, também, duas: registro do título e a sucessão hereditária. Há uma transferência, nestas situações, do proprietário anterior para o novo proprietário."³⁵

Não obstante ao modo de aquisição da propriedade, o fato é que, o núcleo central das faculdades que consubstanciam o domínio da propriedade está contido no Código Civil Brasileiro no artigo 1.228. Ele pontua que a propriedade se traduz nas faculdades de usar, gozar, dispor e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Desse modo, com fito de alcançarmos uma definição para a

³⁵ TARTUCE, Flávio. *Direitos das Coisas*. São Paulo: Método, 2013, p. 146.

propriedade, vimos citar Carlos Roberto Gonçalves, o qual, define à propriedade na forma que segue³⁶:

Considerando-se apenas os seus elementos essenciais, enunciados no art.1.228 retrotranscrito, pode-se definir o direito de propriedade como o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor do bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Declinadas as faculdades, passaremos a análise de cada uma delas, assim, consignamos que, **usar** traduz-se na utilidade da coisa e, um exemplo típico é o fato do proprietário estar imitado na posse direta do seu imóvel, quando então inexistiria o desdobramento da posse em direta e indireta, tal como positivado no artigo 1197 do Código Civil, o qual, assim estabelece: A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Noutro ponto, a faculdade de **gozar** pode ser identificada no instituto da locação de imóveis, quando então, mediante uma contrapartida, ao que denominamos do pagamento do aluguel, o proprietário, cede a posse direta ao arrendatário, ficando desdobrada a posse indireta a seu favor. **Notem que a partir desta faculdade, nasce o vínculo contratual da locação e, que, em ocorrendo a insolvência de qualquer dos atores desta relação, acarretará inúmeros reflexos para o curso do contrato, os quais, serão objetos de análise nos capítulos 5 e 6, respectivamente, ante a legislação do Brasil e de Portugal.**

No que tange a faculdade de **dispor**, nela identificamos a liberalidade do proprietário em poder vender, doar, transmitir a que título for os direitos ou a plena propriedade, dar em garantia e até mesmo perder o seu patrimônio.

Pois bem, é dentro desse contexto e, portanto, vinculada a essa faculdade, é que está contida a compra com reserva da propriedade em garantia, diante da qual uma eventual insolvência que possa estar em curso tanto ao vendedor, quanto ao comprador, sobretudo, em meio ao contrato de compra com reserva da propriedade em garantia, ocasionará problemas que serão estudados nos capítulos subsequentes em uma visão sistêmica da Legislação Luso-Brasileira.

Ainda no que se refere as faculdades que consubstanciam o domínio, temos o

³⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 229-230.

Direito Constitucional do proprietário, estampado no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição de 1988, o qual, traduz o amparo para que se possa **reaver** a coisa das mãos daquele que atentar em prática de atos de esbulho ou turbação, em face dos quais, respectivamente, mediante a tutela jurisdicional, poderão ser interpostas as Ações Possessórias, também nomeadas por Constitutos Possessórios de Reintegração de Posse e Manutenção de Posse ou, ainda, alternativamente, valer-se da defesa direta da propriedade mediante enquadramento do instituto do Deforço Imediato ou, também nomeado por legitimada defesa da posse, mas, desde que, estejam presentes os pressupostos do **imediatismo, injusta agressão e proporcionalidade na resposta a agressão**.

Nesse contexto, colacionamos uma passagem da obra da Doutrina de Orlando Gomes³⁷: “A propriedade é um direito complexo, se bem que unitário, consistindo num feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto”.

Ante o exposto, passaremos a seguir para análise dos modos de aquisição da propriedade pois, **desse modo, estando aperfeiçoada à aquisição através de qualquer dos modos em comento, estaremos habilitados para análise dos contratos em curso de compra e locação que podem ser celebrados a partir da propriedade**.

3.1 Aquisição da Propriedade pelo Usucapião

Inicialmente fazemos menção ao estudo da palavra, ou seja, a etimologia do termo. Sua origem nos conduz a um verbete que deriva do latim, qual seja: “usucapio”, assim, seccionando a palavra, nos deparamos com o “usu”, decorrente da utilização da coisa em si mesmo, e “capio”, que significa tomar, levar e apropriar-se; desse modo, teremos uma aquisição decorrente do fato de tomar a coisa pelo seu uso.

Neste contexto, a medida que, por exemplo, um proprietário deixe de agir com animação de dominar, zelar, e guardar seu bem, fazendo com que sua hibernação propicie a outrem agir como se dono fosse guardando e conservando a coisa em seu poder durante determinado lapso temporal, abrirá espaço para que se dê ensejo a alegação da aquisição

³⁷ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 104.

da propriedade por usucapião, quando diante do qual, a posse e o tempo são pressupostos basilares para sua estruturação jurídica.

Registre-se que não se poderá usucapir bens públicos, afinal, coisa pública pertence a coletividade, não devendo, pois, favorecer a uma determinada pessoa ou, ainda que a um grupo de pessoas.

Tal instituto possui um forte apelo social, até porque, serve como importante ferramenta para fins de regularização fundiária, tendo sido modernizada sua utilização através da via extrajudicial, com amparo nas recentes modificações trazidas pelo artigo 1071 do Código de Processo Civil, o qual, modificou o artigo 216 da Lei de Registros Públicos como veremos a seguir.

Aduz a doutrina que o usucapião é uma prescrição extintiva do direito do proprietário de se opor ou interromper o uso daquele possuidor. Por outro lado, é visto que existe uma prescrição aquisitiva por parte deste possuidor, pois ele garante a propriedade do imóvel se decorrido o lapso temporal prescricional e cumprido os requisitos que cada caso discorrerá.

O momento da aquisição da propriedade por usucapião, será aquele em que ocorrer o preenchimento dos requisitos legais para usucapir, aliás é o que se depreende do caput do artigo 1238 do Código Civil, dele então, ergue-se o entendimento de que o Usucapião serve como alegação de defesa em meio a uma ação de Reintegração de Posse intempestiva, assim, não se faz necessário uma sentença ou o registro da mesma para se ter por adquirida a propriedade por esse modo, bastando, tão somente a fundamentada alegação de que os requisitos exigíveis para usucapir estão aperfeiçoados.

No entanto, havendo o chamamento da tutela jurisdicional e com efeito tendo sido prolatada a sentença declaratória, está por sua vez, será admitida para registro no cartório imobiliário competente, tal como consta normatizado pelo artigo 167, I da Lei 6015 de 1973³⁸, desse modo tendo sido observado o Princípio da Continuidade da matrícula instalado aos Registros Imobiliários.

Essa forma de aquisição foi positivada no ordenamento jurídico pátrio a partir do artigo 1238 do Código Civil, dentro do qual, constam os requisitos para serem preenchidos na espécie do **Usucapião Extraordinária**, nela faz-se necessário a posse pelo prazo de 15 anos, sem interrupção, sem oposição e agindo com ânimo de dominação,

³⁸ BRASIL, ref. 32.

sendo certo que, se para fins de moradia, o prazo diminui para 10 anos, tudo tal como consta do caput e parágrafo único do artigo em comento, vejamos:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Na sequência do Código Civil temos à **Usucapião Rural**, quando então o artigo 1239 estampa o seguinte:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Não obstante estar recepcionado no artigo supramencionado, para esse viés de usucapião, observamos outra recorrente denominação, ou seja, a usucapião *pro labore*, a qual, também entoa do artigo 191 da Constituição Federal de 1988. Esta modalidade tem por requisitos a posse de área em zona rural, não superior a 50 hectares por 5 anos ininterruptos, sem oposição, tornando a área produtiva, tendo nela moradia, desde que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano. Neste sentido, com fito de colaborar com a sedimentação da informação, trazemos a seguir a literalidade de Carlos Roberto Gonçalves, antes mencionado em nota de rodapé:

A usucapião especial rural não se contenta com a simples posse. O seu objetivo é a fixação do homem no campo, exigindo ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente. Constitui a consagração do princípio ruralista de que deve ser dono da terra rural quem a tiver frutificado com o seu suor, tendo nela a sua morada e a de sua família. Tais requisitos impedem que a pessoa jurídica requeira usucapião com base no dispositivo legal em apreço porque ela não tem família nem morada. Tal modalidade não exige, todavia, justo título nem boa-fé.³⁹

Outra espécie com singular contorno se traduz no **Usucapião Constitucional**, também, denominado de **Urbano ou Especial**, respectivamente, com fundamento nos artigos 183 da Constituição Brasileira de 1988, artigo 9º da Lei 10257 de 2001 e recepcionado no Código Civil atual no artigo 1240.

³⁹ GONÇALVES, ref. 35, p. 222.

Em linhas gerais, em ambos os fundamentos encontramos como requisitos: área ou edificação urbana de até 250 m², utilizando para fins de moradia, por 5 anos, não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural, sem oposição, sem interrupção e agindo como se dono fosse.

Merece importante registro que, quando da modulação do artigo 183 da Constituição, ao ser regulamentado pelo artigo 9º da lei 10257 de 2001⁴⁰, o fato foi que, no conteúdo programático da Constituição, o requisito do imóvel estava restrito a uma área de até 250 m², do que pressupunha a interpretação de que o espírito do legislador era ater-se a terreno, ao passo que, a lei que procurou esmiuçar o instituto, faz menção a área **ou edificação** de até 250 m².

Nesse diapasão, fazemos referência ao Dr. Marco Aurélio Bezerra de Melo, Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e Professor da Escola de Magistratura do mesmo Estado, quando em uma de suas aulas, onde tive a honra de assistir, ele esboçava sua inquietude acerca do desvio da finalidade ao se permitir usucapir, por exemplo, um apartamento (área edificada) de 250 m² no Bairro de Copacabana no Rio de Janeiro, diante de um prazo de “apenas” 5 anos, momento no qual, em tese, poderia estar em curso o desvirtuar da finalidade do instituto, cuja função originária dessa espécie, alinhasse mais para a função social destinada a parcela menos privilegiada da população, acerca da qual, seria improvável reunir condições para usucapir em região de tamanha valoração na cidade do Rio de Janeiro.

Ainda no tocante ao artigo 1240, com as modificações trazidas na lei 12.424⁴¹ de 2011, o positivismo do artigo 1240-A, trouxe à baila uma previsão para situação de grande envergadura, desse modo, temos o **Usucapião Especialíssimo**, vejamos o preceito:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou (ex) companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Que tal espécie notabiliza-se como um intuito de proteger a moradia da família. Pois bem, se um dos cônjuges agir em prol do desfazimento do casamento ou união

⁴⁰ BRASIL, ref. 14.

⁴¹ BRASIL. *Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2011 [consult. 17 mar. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm.

estável, heterossexual ou homossexual, ‘abandonando” o lar que servia de residência própria do casal, o cônjuge que permanecer na posse direta do bem e preencher os requisitos estampadas no artigo em comento, poderá valer-se da usucapião, sustentando a prescrição extintiva do direito de propriedade em face do cônjuge que abandona o lar e reclamar para si a totalidade do imóvel.

Chegamos ao artigo 1242 do Código Civil, onde consta, os requisitos do, **Usucapião Ordinário**, do qual depreendemos a exigibilidade da posse pelo prazo de 10 anos, bem como exercida com “animus domini”, de forma mansa, pacífica e continua, além de ser necessário justo título e boa-fé.

Exceção feita ao prazo de 10 anos, justo título e a boa-fé, todos os demais requisitos são intrínsecos as outras modalidade; desse modo, esclarecemos que, não obstante o verbete “justo” passar uma conotação de que o contrato estaria perfeito, acabado e, que, portanto, seria hábil para aquisição pelo registro, como veremos no capítulo a seguir, em verdade essa não é a tônica de sua real validade e eficácia, ao contrário disso, notabiliza-se pela formulação de um contrato, que, apesar de ajustado entre as partes, não seguiu o formalismo dos contratos imobiliários, os quais, como via de regra acolhem os preceitos do artigo 108 do Código Civil, ou seja, exige a forma pública.

Portanto, a expressão justo título aduz tão somente que houve celebração de contrato, mas, que não seguiu o requinte da lei, sendo comumente inservível para registro no cartório imobiliário, apesar disso, ainda assim, é suficiente para consignar o animus que as partes tinham em transacionar, ocasionando como efeito a diminuição do prazo, se comparado, como por exemplo, ao usucapião extraordinário contido no artigo 1238 antes mencionado, onde naquela espécie o prazo que haverá de se comprovar originariamente será de 15 anos ininterruptos.

Para uma melhor compreensão da boa-fé, a qual, traduz-se em princípio e valor para ser seguido por toda a sociedade, didaticamente, preferimos seguir a forma de trazer em comento o significado da má fé, para ao final, permitir transparecer que, em não se verificando os pressupostos daquilo que então seria tido como má fé, estaremos por via de consequência diante da posse de boa-fé.

Dito isto, a posse de má fé, seria aquela ceifada de nulidade, à medida que decorre dos atos de violência, furto ou precariedade, ou seja, respectivamente, proveniente de roubo, furto e, como exemplo a prática de abuso de confiança, neste sentido, assim dispõe

o 1.242 do Código Civil: Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Ainda por oportuno, na linha estampada nos preceitos de conteúdo programático da chamada Constituição “Cidadã” de 1988, ou seja diante de uma indução ao viés social e tangenciando o acesso a moradia, o parágrafo único do artigo em comento, pontifica que será de 5 anos o prazo, se a posse houver sido adquirida, onerosamente, com base em eventual registro no Cartório Imobiliário e, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico⁴².

Para fins de fundamentar os comentários, colacionamos a seguir os artigos 1240, 1240-A e 1242, todos do Código Civil, *in verbis*:

Artigo. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1 O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2 O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. Artigo. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) § 1 O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. § 2 o (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011). Artigo. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel. Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Noutro giro, não obstante não se traduzir em uma espécie de usucapião, mas sim, um “novo caminho” para se sedimentar à aquisição por esse modo, merece registro que, com as modificações introduzidas em 2015 com a revisão do Código de Processo Civil⁴³, passamos a contar com a via do Usucapião Extrajudicial, em alinhamento a uma tendência

⁴² BRASIL, ref. 33. Segundo o artigo 1243, o possuidor pode acrescentar a sua posse a do seu antecessor, para fins de contagem do prazo, contanto que sejam contínuos, pacíficos, e com título e boa-fé. Exemplo: Tício documentou que estava 9 anos na posse. Caio fica 1 ano. Eles transacionam e Tício se torna antecessor de Caio. Diante de tal hipótese, soma-se o prazo completo de 10 anos contados. Desse modo Caio adquire a propriedade através do modo usucapião, com base no preenchimento dos seus requisitos, visto que não houve anteriormente oposição, interrupção e eles estavam munidos do título e de boa-fé.

⁴³ BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2015 [consult. 17 mar. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm.

irreversível apontada para solução de conflitos de interesse em via que não seja restrita ao chamamento da tutela jurisdicional.

Que os rumos para o extrajudicial, tem se notabilizado como um ótimo caminho para solução de demandas em linha do tempo mais servível para toda a sociedade, tal como foi o caso amadurecido de utilização da via extrajudicial por outros institutos de tamanha envergadura, como por exemplo, nos Inventários, Partilhas de bens, Divórcios e inadimplemento contratual na ambiência da Alienação Fiduciária regulada pelos artigos 26 e 27 da Lei 9514 de 1997⁴⁴, todos os quais, em boa parte dos casos, se valem da via extrajudicial.

O fato é que, para o bem geral, o instituto do usucapião poderá ser sustentado pela via extrajudicial (Cartório), não mais estando restrito o curso da implementação do instituto pela via da tutela jurisdicional ortodoxa, desse modo e, a fim de instruímos nossos escritos, fundamentamos com a norma do artigo 1071 do Código de Processo Civil, o qual, modificou o artigo 216 da Lei 6015 de 1973⁴⁵, a saber:

Art. 1071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência).“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem

⁴⁴ BRASIL. *Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1997 [consult. 17 mar. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm.

⁴⁵ BRASIL, ref. 32.

a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. § 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Tal como exposto, será instrumentalizada uma Ata Notarial, que será lavrada nas notas do Tabelião, pessoa de notório saber jurídico, representante do Estado e hábil para tutelar o exercício regular do Direito, o qual, passará por certidão a dita ata e, que, será tida como título hábil para registro no Cartório Imobiliário da circunscrição do lugar, indo ao encontro do fenômeno da desajudicialização como anseio para uma justiça mais celebre⁴⁶.

Alguns doutrinadores se posicionam contra esta modalidade arguindo que violam o direito à ampla defesa e ao contraditório amplamente consagrados como princípios do Processo Civil, mas, o olhar refinado do tabelião, tenderá suprir tais lacunas, diante do que, passados mais de cinco anos do início de sua implementação, observamos o rumo para que se sedimente como um caminho sem volta.

⁴⁶ “EMENTA RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INTERESSE PROCESSUAL. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO PEDIDO NA VIA EXTRAJUDICIAL. DESCABIMENTO. EXEGESE DO artigo 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RESSALVA EXPRESSA DA VIA JURISDICIONAL. 1. Controvérsia acerca da exigência de prévio pedido de usucapião na via extrajudicial para se evidenciar interesse processual no ajuizamento de ação com o mesmo objeto. 2. Nos termos do artigo 216-A da Lei 6.015/1973: ‘Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo [...]’. 3. Existência de interesse jurídico no ajuizamento direto de ação de usucapião, independentemente de prévio pedido na via extrajudicial. 4. Exegese do artigo 216-A da Lei 6.015/1973, em âmbito doutrinário. 5. Determinação de retorno dos autos ao juízo de origem para que prossiga a ação de usucapião. 6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Dr(a). DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, pela parte RECORRENTE: SELMA DA CUNHA Brasília, 11 de fevereiro de 2020(data do julgamento) MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO Relator.”. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL [STF]. *Recurso Especial Supremo Tribunal Federal nº 1.824.133* [em linha]. Rio de Janeiro: STF, 2020 [consult. 11 jul. 2021]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/858002156/recurso-especial-resp-1824133-rj-2018-0066379-3/inteiro-teor-858002166>.

3.2 Aquisição da Propriedade pelo Registro

Esse modo de aquisição notabiliza-se como de implementação em larga escala, tendo em vista que, a máxima instituída no Brasil ser no sentido de que o título aquisitivo, independente da forma, ou seja, compra, permuta e doação, não são suficientes para que se efetive a transferência imobiliária. É imperioso que ocorra o ato do Registro, assim, tal como demonstraremos no capítulo seguinte, esse modo de aquisição, faz todo sentido na seara do contrato em curso de compra com reserva de garantia no próprio objeto da aquisição, ou seja, antecipamos em consignar a norma do artigo 1227 do Código Civil, o qual, impõe que os Direitos Reais sobre bens imóveis, quer seja de aquisição, fruição ou de garantia, somente se adquirem com o registro do contrato no cartório da circunscrição imobiliária.

Isto posto, colacionamos a seguir a redação do 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 (artigos 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

Quando se faz menção a prática do ato de registro, o que se pretende alcançar é a transcrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel. Outro ponto é que diante dos contornos do artigo 108 do Código Civil, observamos que o ordenamento civil Brasileiro exigirá que o contrato tenha a forma pública, assim, vejamos o que determina esse artigo: “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o salário-mínimo vigente no País.”.

É bem verdade que, apesar da Escritura Pública ser a regra como forma da aquisição, existem hipóteses de admissibilidade de Instrumentos Particulares, os quais, rompem com essa lógica de ser imprescindível o ato público, assim, trazemos as seguintes exceções: a.1) Contrato Particular de Compra com adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (artigo 38 da lei 9514 de 1997⁴⁷); a.2) Contrato particular de Promessa de Compra e Venda, os quais, traduzem exatamente o estudo que será demonstrado no capítulo seguinte e, a.3) Contrato Particular de Compra de Lote (artigo 25 da lei 6766 de 1979⁴⁸), na sequência transcrevemos os artigos ora mencionados, a saber:

⁴⁷ BRASIL, ref. 44.

⁴⁸ BRASIL. *Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1979 [consult. 17 mar. 2021].

Artigo 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública. Artigo. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações: I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes; II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição; III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características; IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal; V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses; VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado; VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

A título de Direito Comparado, na França o título aquisitivo por si só produz o efeito de operar a transmissão dos bens imóvel, ao passo que, no Direito Alemão o contrato que serve como forma da aquisição, em sentido diametralmente oposto ao Francês, não opera a transmissão, fazendo com que seja necessário a celebração de outro pacto, conhecido como sendo o Convênio Jurídico Real, desse modo na Alemanha somente após o mencionado pacto é que opera-se a transferência dos bens imóveis, neste contexto trazemos essa ideia advinda da seguinte citação⁴⁹:

O registro público é de suma importância para o sistema imobiliário nacional, o qual é híbrido, mas de maior influência romana. Isso porque o Brasil abraça a noção segundo a qual o simples negócio jurídico, por si só, não é capaz de ocasionar a transferência proprietária. O negócio é apenas o título proprietário. Para que haja a efetiva transferência, mister será a implementação de um modo (solenidade na transferência), o qual, no caso de imóveis, será o registro do título. Curioso perceber que nos afastamos do sistema francês, em que o título já é capaz de transferir a propriedade, sendo o registro um mero ato de publicização; e do alemão, que demanda além do contrato como título um novo negócio, batizando de convenção jurídica real para a transferência do título. Justo por isso, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel (§ 1º, art. 1.245). O mesmo ocorre enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, hipótese na qual o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel (§ 2º, art. 1.245). Para lei civil, o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial de registro e este o prenotar no protocolo (art. 1.246, CC e art. 186 da Lei de Registros Públicos). Trata-se do princípio da prioridade da prenotação a gerar uma presunção de verdade relativa, *juris tantum*, a ser ilidida mediante o cancelamento do próprio registro.

Não obstante esse modo de aquisição estar positivado no Código Civil nos artigos

Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm.

⁴⁹ FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. *Direito Civil: Direitos Reais*. 6ª ed. Salvador: JusPodivm, 2020, v. 12, Coleção Sinopses para Concursos, p. 157-161.

1245, 1246 e 1247, destacamos a Lei nº 6015 de 1973⁵⁰ e, especialmente, o artigo 167⁵¹ (grifos em negrito da nota colocam em destaque títulos que de alguma forma guardam conexão com os contratos em curso objeto do presente trabalho e/ou outros que foram mencionados para criar a ambiência no desenvolvimento), do qual, consta o elenco dos títulos passíveis de serão registrados.

Temos que a matrícula é uma ordem numérica, como se em analogia distante, fosse o “número da identidade do imóvel”; dentro da qual, serão praticados os atos sob a forma de Registro ou averbação. No que tange ao Registro, traduz ato de especial envergadura jurídica, tais como, constituição de direito sobre a propriedade, renúncia, modificação ou transmissão, portanto, atos com repercussão jurídica de maior impacto, daí se justifica a citação ao inciso I do artigo em comento, pois, reprice-se que dele consta o elenco dos títulos que poderão ser submetidos para registro.

No que tange aos atos de Averbação⁵², podemos assim dizer que se destinam em

⁵⁰ BRASIL, ref. 32.

⁵¹ BRASIL, ref. 32. Artigo. 167 - **No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro:** 1) da instituição de bem de família; 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais; 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; 5) das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis; 6) das servidões em geral; 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família; 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade; 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; 10) da enfiteuse; 11) da anticrese; 12) das convenções antenupciais; 13) (Revogado pela Lei n.13.986, de 2020); 14) das cédulas de crédito, industrial; 15) dos contratos de penhor rural; 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações; 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio; 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; 19) dos loteamentos urbanos e rurais; 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei; 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis; 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980); 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores; 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha; 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública; 27) do dote; 28) das sentenças declaratórias de usucapião; 29) da compra e venda pura e da condicional; 30) da permuta; 31) da doação em pagamento; 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social; 33) da doação entre vivos; 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização; 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; 38) (VETADO); 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001); 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. 41) da legitimação de posse; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009); 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011); 43) da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017); 44) da legitimação fundiária. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017). 45. do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza propter rem; (Incluído pela Lei nº 14.119, de 2021).

⁵² BRASIL, ref. 32. II - a averbação: 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento; 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais; 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei; 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis; 5) 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; 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei; 7) das cédulas hipotecárias; 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a

prover publicidade aos atos de menor repercussão jurídica, se comparados aos atos de registro, independentemente de cada qual possuir o seu grau de relevância, determinadas informações precisam estar estampadas na matrícula do imóvel, daí se apresentam sob a forma de averbação.

Não obstante o artigo 1227 antes mencionado, inaugurar o caminho da aquisição pelo registro no Código Civil, observamos contornos de maior especificidades do 1245 ao 1247, diante dos quais depuramos o seguinte: a) transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis; b) enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel; c) 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; d) o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo e; f) se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Um ponto a merecer destaque, traduz-se na lógica de que, ainda que o ato de registro tenha sido praticado, mas, se restar comprovado que o seu teor atenta contra a fumaça do bom direito, tais como em típicos casos de fraude contra credores ou à execução, motivada por dívida capaz de conduzir o alienante ao estado de insolvência, considerando a presunção relativa que norteia o Direito Registral Brasileiro, a regra vai no sentido de que poderá o prejudicado reclamar até mesmo a anulação do registro, salvo se restar comprovada a boa-fé do adquirente, tal como foi o julgamento, análogo, mas, tendo como

imóveis; 9) das sentenças de separação de dote; 10) do restabelecimento da sociedade conjugal; 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso; 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados; 13) " *ex officio* ", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público. 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; 15 - da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros; 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência; 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário; 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano; 21) da cessão de crédito imobiliário; 22. da reserva legal; 23. da servidão ambiental; 24. do destaque de imóvel de gleba pública originária; 25. (Vide Medida Provisória nº 458, de 2009); 26) do auto de demarcação urbanística. 27. da extinção da legitimação de posse; 28. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; 29. da extinção da concessão de direito real de uso; 30) da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário; 31) da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal; 32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.

objeto em questão bem móvel, cuja decisão foi esculpida pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede do Recurso Especial nº 675361 CE 2004/0113067-9⁵³.

1. Insurge a Fazenda Nacional pela via especial contra decisão do Tribunal a quo que concluiu que a simples alienação de veículo automotor após a citação do devedor em executivo fiscal não implica em fraude a execução. Entendeu, naquela ocasião, que não havia anotação restritiva à transferência no Detran, ou seja, o adquirente não estava ciente da constrição, assim como ressaltou que impenderia ao credor comprovar a insolvência do devedor face a alienação realizada. 2. A jurisprudência pacífica desta Corte inclina-se no sentido de que presume-se a boa-fé do terceiro adquirente quando não houver registro no órgão competente acerca da restrição de transferência do veículo, devendo ser comprovado pelo credor que a oneração do bem resultou na insolvência do devedor e que havia ciência da existência de ação em curso (Precedentes: REsp 944.250/RS, Rel. Min. Castro Meira, DJ de 20.8.2007; AgRg no REsp 924.327/RS, Rel. Min. José Delgado, DJ de 13.8.2007; AgRg no Ag 852.414/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 29.6.2007). 3. In casu, a anotação no Detran foi efetuada em 16.8.2000 enquanto que a alienação ocorreu em 27.1.1999, ou seja, não há como caracterizar fraude à execução, haja vista que, nos termos do aresto recorrido, não logrou o credor comprovar que a referida alienação resultou no estado de insolvência do devedor e nem tampouco que o adquirente tinha ciência da constrição. 4. Recurso especial não provido. Acórdão. Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Eliana Calmon, Castro Meira, Humberto Martins e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.⁵⁴

Diante de tais constatações, não resta a menor dúvida do quão imprescindível se mostra o registro do título aquisitivo, a ponto de caracterizar a perda da chance de alcançar estabilidade jurídica quando da aquisição do imóvel, à medida que, carecendo da prática de tal ato, a propriedade permanecerá em nome do vendedor e, como tal, poderá recair sobre o imóvel eventual constrição patrimonial por dívida do alienante, tendo como efeito, potencial desestabilização jurídica na aquisição.

Noutro ponto, devemos frisar que o registro é eficaz desde o momento da protocolização perante o registro imobiliário competente, feito isso, o título ficará em exame por 30 (trinta) dias e, dentro do qual, nasce a prioridade em face daquele que primeiro promoveu a dita protocolização e, se houver exigência para ser suprida, inaugura-se um novo prazo de 30 dias para que supra a exigência e dentro do qual, igualmente se mantém a prioridade, após o que, ela deixa de existir.

Subsidiariamente observamos que tal modo de aquisição está alicerçado em princípios que dotam os procedimentos com firme estruturação, nesse diapasão trazemos

⁵³ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA [STJ]. *Recurso Especial Superior Tribunal de Justiça nº 675361 CE 2004/0113067-9* [em linha]. Brasília: STJ, 2004 [consult. 12 jul. 2021]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6045324/recurso-especial-resp-675361-ce-2004-0113067-9-stj/relatorio-e-voto-12176143>.

⁵⁴ STJ, ref. 53.

a seguinte coletânea dos princípios alcançada no Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe⁵⁵.

PUBLICIDADE: Através da publicidade, o imóvel, suas características, os direitos reais que nele incidirem, bem como o nome do proprietário serão de conhecimento de todos, pois qualquer pessoa pode requerer uma certidão no ofício imobiliário. Visa a proteção dos interesses de terceiros, dando a estes a segurança de que as informações constantes dos registros públicos correspondem à realidade presente quanto às pessoas interessadas e ao bem a que se refere. Assim, este princípio torna público todos os atos relativos a imóveis, sejam de constituição, transferência ou modificação dos direitos reais, indicando a situação física e jurídica do imóvel, tornando ditos direitos oponíveis contra terceiros, conferindo ao titular o direito de reaver o imóvel de quem injustamente o detenha ou possua; **LEGALIDADE:** Tem como objetivo impedir que sejam registrados títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos. Quando um título é apresentado para ser registrado, este é examinado à luz da legislação em vigor ou da época de sua firmação e, havendo exigência a ser cumprida, o oficial as indicará por escrito, conforme preceitua o artigo 198 da Lei Federal nº 6.015/73. Então, a validade do registro de um título diz respeito à validade do negócio jurídico causal. Nulo o negócio, nulo será o registro. Anulado o negócio, anulado será o registro. **ESPECIALIDADE:** Consiste na determinação precisa do conteúdo do direito, que se procura assegurar, e da individualidade do imóvel que dele é objeto. A Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em seus artigos 225 e 176, § 1º, inciso II, item 3, esmerou - se no sentido de individualizar cada imóvel, tornando-o inconfundível com qualquer outro, exigindo a plena e perfeita identificação deste nos títulos apresentados, devendo haver correspondência exata entre o imóvel objeto do título e o imóvel constante do álbum imobiliário para que o registro seja levado a efeito. **CONTINUIDADE:** Somente será viável o registro de título contendo informações perfeitamente coincidentes que aquelas constantes da respectiva matrícula sobre as pessoas e bem nela mencionados. Identifica-se a obediência a este princípio nos artigos 195, 222 e 237 da Lei Federal nº 6.015/73, determinando o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e as pessoas neles constantes, formando uma continuidade ininterrupta das titularidades jurídicas de um imóvel. Baseado neste princípio, não poderá vender ou gravar de ônus, quem não figurar como proprietário no registro imobiliário. Respeitando o princípio da continuidade, se for anulado um negócio jurídico por sentença transitada em julgado, o respectivo registro será cancelado, e, conseqüentemente, serão cancelados todos os posteriores que nele se apoiaram. **PRIORIDADE:** Está prenotado o título quando lançado no Livro Protocolo e esta prenotação, ou seja, o número de ordem, determinará a prioridade do registro deste título, e esta, a preferência dos direitos reais, beneficiando, assim, a pessoa que primeiro apresentar seu título, pois a prioridade é garantida pela ordem cronológica da apresentação dos títulos, garantindo a prioridade de exame e de registro e a preferência do direito real, oponível perante terceiros. Quando um imóvel é vendido pela mesma pessoa duas vezes, temos um caso de direito real contraditório incompatível, sendo registrado o título que primeiro ingressar no protocolo e devolvido o outro com os motivos da recusa, pois os títulos são contraditórios no seu conteúdo, colidentes entre si. Já, os direitos reais contraditórios compatíveis são aqueles atribuídos pelo mesmo transmitente, a titulares diversos ou não, incidentes sobre o mesmo imóvel, como verifica-se no caso da hipoteca, onde os direitos não se anulam reciprocamente, apenas se graduam. **INSTÂNCIA:** O princípio da instância diz respeito à provocação ao registro, ou seja, o oficial precisa ser provocado por alguém para exercer sua função, não podendo agir ex-officio (salvo algumas exceções), manifestando-se, neste sentido, os artigos 13 e 217, da Lei Federal nº 6.015/73. Qualquer pessoa pode apresentar um título para que seja registrado, independente de qualquer formalidade e, para lançar uma averbação que tenha influência no registro ou nas pessoas nele interessadas, é necessário um requerimento escrito e instruído com documento comprobatório. Como exceções a este princípio, temos a averbação de nomes de logradouros decretados pelo Poder Público e a averbação de qualquer ônus que conste na certidão oriunda de outra circunscrição, quando da abertura de matrícula, podendo o oficial averbar de ofício, ou seja, por iniciativa própria. **OBRIGATORIEDADE:** A Lei Federal nº 6.015/73, menciona quais os atos que são obrigados ao

⁵⁵ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE. *Princípios Norteadores dos Registros Públicos* [em linha]. Aracaju: Portal do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, 2020 [consult. 25 mar. 2021]. Disponível em <https://www.tjse.jus.br/portal/servicos/judiciais/cartorios/principios-norteadores-dos-registros-publicos>.

registro, mas não impõe sanções ou penalidades diretas à pessoa que deixa de registrar algum dos títulos, uma vez que o prejuízo pela indiligência será sofrido pelo próprio titular que não promoveu o registro do seu título. Assim, é escopo do princípio da obrigatoriedade evitar que títulos não sejam registrados, pois quem não observar este dever arca com o ônus da sua omissão, não obtendo os benefícios do registro, ou seja, a autenticidade, segurança jurídica e eficácia do registro imobiliário, oponível contra terceiros. **TIPICIDADE:** O princípio da tipicidade visa o registro dos títulos legalmente previstos, conforme expressão reconhecidos em lei, contida no artigo 172 da Lei Federal nº 6.015/73, estando ditos títulos relacionados no artigo 167 da mesma Lei, que não exauriu, porém, todos os atos e títulos que necessitam de registro. Como exemplo de título atípico, podemos citar a escritura pública de cessão de direitos hereditários que não é título hábil para o registro, mas sim para a habilitação no processo de inventário, do qual resultará o formal de partilha, que consiste no título típico para o registro da transmissão da propriedade. Então, serão registrados ou averbados no registro de imóveis todos os títulos ou atos, Inter-Vivos ou causa mortis, reconhecidos em Lei, que constituam, declarem, traduzam ou extingam direitos reais sobre imóveis. **PRESUNÇÃO E FÉ PÚBLICA:** A fé pública inerente ao registro e a presunção de domínio estão diretamente ligadas à validade do negócio jurídico. Como sabemos, o título só será registrado se atender aos requisitos legais, donde presume-se que é perfeitamente válido o negócio jurídico que originou o título registrado, conferindo a seu titular uma presunção juris tantum de domínio, ou seja, presunção relativa que pode ser contestada por terceiros em ação própria, cabendo ao contestante o ônus da prova. Neste sentido nos ensina o artigo 1.231 do Código Civil, quando diz que a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário. **DISPONIBILIDADE:** Este princípio nos traduz que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos no registro imobiliário. A propriedade e os direitos a ela relativos só se transmitem com o registro do título e, para que este seja registrado, necessário será que os direitos constantes dele estejam disponíveis em nome do transmitente. Assim, não poderá o transmitente vender mais área do que constar no registro e nem vender um imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade. **INSCRIÇÃO:** A partir da vigência da Lei Federal nº 6.015/73, a sistemática do registro foi inovada com a criação da matrícula. O artigo 176 e parágrafos da Lei Federal nº 6.015/73, definem os requisitos legais e obrigatórios a serem observados e satisfeitos para a efetivação da matrícula, que tem por objetivo cadastrar todos os imóveis do território nacional, cujo controle e exatidão das informações nela contidas darão ao sistema registral brasileiro mais autenticidade, segurança e eficácia. **TERRITORIALIDADE:** A circunscrição territorial é definida em Lei e ao oficial compete apurar os limites da sua competência. A Lei Federal nº 6.015/73, no artigo 169, preceitua que o registro deve ser feito no ofício imobiliário da circunscrição territorial a que pertencer o imóvel, estabelecendo exceções nos incisos I e II. Este princípio possibilita a qualquer interessado o conhecimento da situação física e jurídica do imóvel, uma vez que basta a ele saber a qual circunscrição pertence o imóvel para dirigir-se ao ofício imobiliário competente e solicitar uma certidão.

3.3 Aquisição da Propriedade pela Acessão

Em preliminar reiteramos que, quanto à procedência da aquisição, os modos são classificados como sendo: Derivado e Originário, posto que, será derivado todo o modo que guarde conexão ou vínculo com o proprietário anterior, sendo assim, são casos tipicamente derivados a aquisição pelo registro e pelo direito hereditário, uma vez que, no que tange ao registro, o vínculo é contratual (bilateral) onde no qual existe o nexos causal sintetizado pelo interesse das partes convergentes em transacionar; neste contexto, no que tange a aquisição pelo Direito Hereditário, o nexos está na vocação da hereditariedade, tal como posto no artigo a seguir do Código Civil Brasileiro, vejamos:

1.829. A sucessão defere-se na ordem seguinte: I - aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória (art. 1.640, § único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares; II - aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge; III - ao cônjuge sobrevivente; IV - aos colaterais.

Em sentido diametralmente oposto, estarão os modos classificados como originários por inexistir o dito nexos causal, quando então catalogamos dentro desta classificação a aquisição pelo usucapião e acessão, aliás, para que se fixe a ideia da inexistência do nexos vinculatório, reiteramos que, nem mesmo haverá por incidir o fato gerador do imposto de transmissão de bens, o qual, notabiliza-se como incidente nas transmissões derivadas.

Feitas as preliminares, destacamos sua menor escala de implementação, se compararmos aos outros modos de aquisição; não obstante, consignamos que a acessão consta positivada no artigo 1248 do Código Civil, onde depreendemos o elenco das seguintes espécies: Art. 1.248. A acessão pode dar-se: I - por formação de ilhas; II - por aluvião; III - por avulsão; IV - por abandono de álveo; V - por plantações ou construções. Demais desse artigo, os subsequentes debruçam-se nas regras, por isso, destacamos o seguinte:

a) as ilhas que se formarem no meio do álveo (curso d'água), serão dos proprietários ribeirinhos na proporção da testada de cada terreno frente ao curso da água, devendo para tanto, ser traçada uma linha imaginária que dividirá o curso da água ao meio e, as que se formarem entre a linha que dividir o álveo e uma de suas margens, pertencerão ao proprietário ribeirinho deste mesmo lado, mas, sempre observando a largura da testada do terreno de cada proprietário (Artigo 1249 do Código Civil);

b) o aluvião notabiliza-se pelo acréscimo de terra imperceptível, paulatino e ao longo de determinado lapso temporal, fazendo com que ocorra acréscimo de área ao terreno ribeirinho e, portanto, adquirindo acréscimo patrimonial, sem contudo a celebração de contrato para que se aperfeiçoe com o registro, sem que tenha usucapido ou herdado patrimônio como veremos no próximo subitem (Artigo 1250 do Código Civil);

c) diferentemente do aluvião, o avulsão se notabiliza pelo acréscimo abrupto, violento e por força natural, quando então uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro. Diante de tal hipótese, se o proprietário onde se operou o

desprendimento da terra reclamar dentro do lapso temporal de um ano, assistirá direito à indenização em face do ribeirinho que se beneficiou (Artigo 1251 do Código Civil);

d) quanto ao álveo abandonado, colacionamos a íntegra do artigo 1252, vejamos: O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo;

e) No que tange a Acessão por plantações e construções, essas por sua vez, notabilizam-se nas hipóteses de acessões artificiais, pois decorrentes da mão humana. Como afirmado por Maria Helena Diniz⁵⁶, “exigem um comportamento ativo do homem, incluindo as sementeiras, plantações e construções de obras”. Trata-se, como já visto, de uma forma original de aquisição da propriedade. Acabam por integrar o conceito de bem naturalmente imóvel, nas pegadas do art. 79 do CC, ao entender como tal “o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Logo, a regra geral é que tais plantações e construções pertencem ao proprietário do imóvel, sendo presumidamente feitas por este, até que se prove o contrário. A literalidade deste item (e) foi alcançada na obra citada em nota de rodapé⁵⁷.

3.4 Aquisição pelo Direito Hereditário

A primeira atenção que se deve pontuar acerca desse modo, decorre de uma melhor justaposição do positivismo instalado a partir do Código Civil sancionado em 2002, vigente desde primeiro de janeiro de 2003, uma vez que, ele foi suprimido do Livro do Direito das Coisas e, melhor inserido no contexto do Livro do Código Civil que trata, especificadamente, do Direito das Sucessões.

A segunda observação decorre do quão volumoso se traduz o conteúdo afeto à matéria sucessória, de tal sorte que, com fito de não nos distanciarmos da temática em si, faremos singelas observações sobre a transferência do acervo patrimonial para os herdeiros e cônjuge sobrevivente, para que com as quais, possamos operar, por exemplo, a celebração de contratos em curso de venda ou locação de imóveis.

Dito isso, com abertura da sucessão, desde logo, transmite-se aos herdeiros, a

⁵⁶ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro. Direitos das Coisas*. 24ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 337.

⁵⁷ FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, ref. 49, p. 123.

expectativa do direito que lhes cabem pela herança⁵⁸, esse é o núcleo central do conhecido princípio Saisine⁵⁹.

No que tange a locação, o artigo 10 da comentada Lei 8245 de 1991⁶⁰, estabelece que, morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros, devendo pois, observarem as cláusulas contidas no contrato de locação, ainda que vigente por prazo indeterminado e, ante a hipótese de contrato de locação vir a ser firmado durante o curso do inventário, este por sua vez, deverá ser celebrado pelo espólio, representado pelo inventariante e, se, ainda não houver sido nomeado, o contrato deverá ser celebrado pelo conjunto dos herdeiros e mais o cônjuge sobrevivente, independentemente, de alvará. Mas, em sentido diametralmente oposto, no tocante a venda da plena propriedade, necessariamente se faz impor o alcance de alvará judicial que autorize a venda, tal como determina o artigo 619 do Código de Processo Civil, que assim positivou:

Incumbe ao inventariante, ouvidos os interessados e com autorização do juiz: I- alienar bens de qualquer espécie; II-transigir em juízo ou fora dele; III-pagar dívidas do espólio; IV- fazer as despesas necessárias para a conservação e o melhoramento dos bens do espólio.

Como em preparativos para o capítulo sobre os contratos em curso de venda com reserva de propriedade em garantia, asseveramos que, para que o negócio jurídico se aperfeiçoe, faz-se necessário que a parte seja capaz, que o objeto seja lícito e, que a forma não seja proibida pela lei, portanto, o ordenamento jurídico brasileiro, com o novo Código de Processo Civil, uniformizou o entendimento da vedação da celebração dos contratos de cessão de direitos hereditários indivisíveis, neste sentido, com fito de instrumentar o melhor entendimento, colacionamos o seguinte julgado:

Agravo de Instrumento. Inventário. Direito de Saisine. Transmissão da herança. Partilha. Indivisibilidade. Sub-rogação de bem. De acordo com o direito de saisine, previsto no artigo 1.784 do Código Civil, a transmissão dos bens aos herdeiros ocorre desde logo, com o falecimento de seu proprietário. Contudo, não obstante a imediata transferência da titularidade, a partilha somente ocorre em fase posterior, após a abertura do inventário e a arrecadação dos bens do falecido. Por sua vez, o artigo 1.791, caput e parágrafo único, do Código Civil, estabelece que, até a partilha, a herança é indivisível: 'Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros. Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio'. O imóvel adquirido

⁵⁸ Trata-se de princípio fundamental do Direito Sucessório, em que a morte opera a imediata transferência da herança aos seus sucessores legítimos e testamentários, visando impedir que o patrimônio deixado fique sem titular, enquanto se aguarda a transferência definitiva dos bens aos sucessores do falecido.

⁵⁹ PORTAL JUSBRASIL. *Princípio Saisine* [em linha]. [S. l.]: Jusbrasil, 2021 [consult. 19 maio 2021]. Disponível em www.jusbrasil.com.br/busca?q=princípio+de+saisine.

⁶⁰ BRASIL, ref. 4.

com os recursos da venda de um bem que já pertencia ao espólio passa a compor, em sub-rogação, o condomínio ainda indiviso dos herdeiros, guardadas as mesmas características do bem substituído. Não pode, portanto, ser vendido sem anuência dos demais herdeiros e autorização judicial, a teor do que dispõe o artigo 1.793, § 3.º, do Código Civil: ‘§ 3.º Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade’. Agravo conhecido e não provido” (TJDF, Recurso 2009.00.2.003608-2, Acórdão 360.780, 6.ª Turma Cível, Rel.ª Des.ª Ana Maria Duarte Amarante Brito, DJDFTE 12.06.2009, p. 105).

4 INSOLVÊNCIA DAS PARTES NOS CONTRATOS EM CURSO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS COM RESERVA DA PROPRIEDADE NO BRASIL

Partindo-se do princípio da boa-fé, da dignidade e da honra, os quais são valores estampados na cultura humana, onde a premissa é a de que as pessoas desejam honrar seus compromissos e, que, contratos são feitos para serem cumpridos, frise-se que a impossibilidade de solver compromissos financeiros, acaba por traduzir amargo revés que suprime a autonomia do devedor, atordoa e magoa, ficando ainda mais potencializado esse dito revés quando o inadimplemento contratual se insere no contexto da tão almejada aquisição da propriedade imobiliária para fins de moradia.

A Insolvência é aferida na inexistência de liquidez corrente para o pagamento das obrigações assumidas ou em razão de que os bens do devedor são insuficientes para suportarem com o seu passivo; disso posto, compreendemos, respectivamente, o nascedouro de dois critérios para sua identificação. O primeiro se traduz no ordenamento das despesas frente a ponderação se haverá fluxo de recebíveis suficiente para saldá-los e, o segundo se notabiliza por maior refino, através de “auditoria” patrimonial, tudo com fito de responder a uma questão: O devedor possui patrimônio para suportar com suas obrigações? Se a resposta for positiva, estaremos diante de um devedor solvente, podendo se consignar que existe estabilidade jurídica para uma eventual contratação de compra, mas, se ao contrário restar comprovado que o patrimônio do vendedor (devedor) não consegue suprir o passivo, neste caso, estaremos diante do devedor Insolvente; a ponto de, se, ainda assim, se concluir o negócio com o insolvente, incorrer-se-á em fraude, tal como consta tipificado no artigo 792 do Código de Processo Civil do Brasil (grifos nossos):

Art. 792. **A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:** I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver; II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução; III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude; **IV quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;** V - nos demais casos expressos em lei.

Nesse diapasão, não obstante a Insolvência nas sociedade de consumo, estar sempre em lugar de destaque, quer seja pelo volume de incidência e/ou seus desdobramentos, merece importante registro a sua notória repercussão, sobretudo, em vista do grande dilema vivido mundialmente na pandemia provocado pela COVID19 e os seus reflexos, não apenas com olhar para o viés sanitário, mas, os seus efeitos igualmente danosos na macro economia, tendo como consequência, por exemplo, a perda da renda, do emprego, descompasso na indústria, comércio e prestação de serviço, como prenúncios do incremento das insolvências em face das empresas e pessoas singulares.

Em passado muito recente, o Brasil experimentou duas realidades extremas, ou seja, vivenciamos um apogeu entre os anos de 2008 até 2013, onde esteve presente os pilares da sociedade de consumo, quais sejam: emprego, renda e crédito. Foi o que se asseverou em uma das mais renomadas revistas especializadas em economia no Mundo, à *The Economist*, quando então, no ano de 2009, publicou conteúdo⁶¹ com indicadores que o Brasil viveria grandes tempos:

Quando em 2001, economistas da Goldman Sachs classificaram o Brasil com a Rússia, Índia e China como as economias que viriam a dominar o mundo, houve muitas críticas sobre o B na sigla RIC. Brasil? Um país com uma taxa de crescimento tão reduzida quanto seus trajes de banho, vítima de qualquer crise financeira que existisse, um lugar de instabilidade política crônica, cuja infinita capacidade de esbanjar seu óbvio potencial era tão lendária quanto seu talento para o futebol e carnavais, não parecia para pertencer a esses titãs emergentes. Agora, esse ceticismo parece extraviado. A China pode estar liderando a economia mundial para sair da recessão, mas o Brasil também está progredindo. Não evitou a desaceleração, mas foi o último a entrar e o primeiro a sair. Sua economia está crescendo novamente a uma taxa anualizada de 5%. Deve ganhar mais velocidade nos próximos anos, à medida que novos grandes campos de petróleo em alto mar entrem em operação e os países asiáticos ainda anseiem por alimentos e minerais das vastas e abundantes terras do Brasil. As previsões variam, mas em algum momento da década após 2014 - um pouco antes do que o Goldman Sachs previa - o Brasil provavelmente se tornará a quinta maior economia do mundo.

⁶¹ REVISTA THE ECONOMIST. *Brasil decola* [em linha]. Inglaterra: The Economist, 2009 [consult. 11 mar. 2021]. Disponível em <https://www.economist.com/leaders/2009/11/12/brazil-takes-off>.

Que tal apogeu ocorreu por conta do somatório de circunstâncias muito positivas, tais como: a) o Brasil foi País sede da Copa do Mundo de 2014⁶² e Olimpíadas RIO 2016⁶³, propiciando grande visibilidade internacional e a chance de alavancar ainda mais o seguimento turístico; b) obras de infraestrutura como legado dos grandes eventos esportivos⁶⁴, sendo que não existe precedente de que um outro País tenha celebrado os dois maiores eventos esportivos do Mundo em linha do tempo tão exígua entre um e outro, possibilitando a expectativa de um grande legado, sobretudo de mobilidade urbana; c) descoberta de novas reservas de petróleo em águas profundas; d) implementação da política de Segurança das Unidades de Política Pacificadora na cidade sede das Olimpíadas (Rio de Janeiro)⁶⁵, pacificando áreas com índices de criminalidade muito elevados e, inicialmente, servindo de exemplo para todo o País; e) aumento da concessão de crédito, muito em face da consolidação da lei 9514 de 1997⁶⁶, em cujo um dos seus propósitos foi adaptar o instituto da Alienação Fiduciária como mecanismo garantidor de financiamentos imobiliário g) Aquecimento da indústria da construção civil, e de toda sua rede de insumos e, por via de consequência do mercado imobiliário. Por tais motivos, criou-se uma atmosfera absolutamente “favorável” ao consumo e ao endividamento; mas, noutro giro, houvesse um revés, para alguns a insolvência seria um caminho de passagem quase que obrigatória.

Pois, foi justamente o que aconteceu, ou seja, em sentido diametralmente oposto, sobretudo desde 2014 até 2018, o país enfrentou um grande revés político, econômico e social, motivado principalmente por um dos maiores escândalo de corrupção do Mundo, essa é uma triste cicatriz de nossa história, tendo ficado conhecido como operação Lava Jato⁶⁷, com incriminação de poderosos políticos e empresas de bastante renome, colocando em cheque todo o sistema político nacional, tempos em que, inclusive, por outros motivos, houve até mesmo o processo de Impedimento da Presidente Dilma Rousseff, tendo assumindo o Vice-Presidente Michel Temer.

⁶² GAZETA DO POVO ONLINE. *Fifa anuncia oficialmente o Brasil como país sede da Copa 2014* [em linha]. Curitiba: Gazeta do Povo, 2007 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <https://www.gazetadopovo.com.br/esportes/fifa-anuncia-oficialmente-o-brasil-como-pais-sede-da-copa-2014-apdcwnrdzon5hzsr7bboy8ge/>.

⁶³ REVISTA EXAME. *Como o Rio conseguiu ser sede da Olimpíada de 2016* [em linha]. São Paulo: Revista Exame, 2010 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <https://exame.com/negocios/como-rio-conseguiu-ser-sede-olimpiada-2016-593831/>.

⁶⁴ BRASIL. Câmara dos Deputados. *Legado da Copa e da Olimpíada - Balanço dos impactos desses megaeventos no Brasil* [em linha]. Brasília: Rádio Câmara, 2017 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <https://www.camara.leg.br/radio/programas/521438-legado-da-copa-e-da-olimpiada-balanco-dos-impactos-desses-megaeventos-no-brasil/>.

⁶⁵ BRASIL. Fundação Casa de Rui Barbosa. *Memória das Olimpíadas* [em linha]. Rio de Janeiro: Fundação Casa de Rui Barbosa, 2013 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <http://memoriadasolimpiadas.rb.gov.br/jspui/handle/123456789/45>.

⁶⁶ BRASIL, ref. 44.

⁶⁷ BRASIL. Ministério Público Federal. *Entenda o Caso Lava Jato* [em linha]. Brasília: Ministério Público Federal, 2021 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <http://www.mpf.mp.br/grandes-casos/lava-jato/entenda-o-caso>.

O somatório dos fatos desse triste momento fez com que houvesse consequências imediatas, ou seja, o emprego escasseou, a renda diminuiu, o crédito ficou mais restrito com aumento da taxa de juros e da inadimplência, trazendo consigo a insolvência e seus reflexos. Tais fatos foram refletidos em edição da mesma revista *The Economist*, mas, desta vez, no ano de 2013, em alusão ao prenúncio de um momento desfavorável⁶⁸

A nova edição da britânica *The Economist* coloca novamente o Brasil em destaque. Na revista, que já foi divulgada e deve chegar hoje às bancas, o Cristo Redentor volta a ser ilustrado em um voo desgovernado, caindo, e com a pergunta: "Has Brazil Blown it?" ("O Brasil estragou tudo?"). A imagem é uma atualização da capa de 12 de novembro de 2009, que mostrava o Cristo saindo da pedra como um foguete. No título havia o destaque para o fortalecimento econômico brasileiro: "Brazil Takes Off" ("O Brasil decola").

Ainda em análise do corte temporal de pouco mais de uma intensa década e, tangenciando o cerne dos contratos em curso objeto do presente, reiteramos que no apogeu, um dos seguimentos que mais se beneficiou foi o mercado imobiliário.

Financiamento farto, lançamentos de novos empreendimentos e aquisições de imóveis em construção, isso foi uma "febre", sobretudo na Cidade Olímpica do Rio de Janeiro, por conseguinte, quando veio a depressão, a quantidade de Rescisões de contratos em curso, motivadas pela anunciada insolvência dos adquirentes foi tão expressiva, que o parlamento Brasileiro se viu obrigado na elaboração de uma Lei para normatizar o desfazimento contratual das promessas de compra e venda em curso, tendo sido sancionada a Lei nº 13.786/2018⁶⁹ e, que será melhor compreendida no subitem 5.2.

Tais preliminares tiveram como fito demonstrar ambiência da insolvência, no entanto, torna-se necessário reiterar a delimitação da temática deste trabalho, isso porque, a insolvência é de conteúdo muito extenso, assim, observaremos a seguir o pano de fundo, o qual, se traduz na insolvência diante do contrato em curso de compra com reserva da propriedade imobiliária e locação de imóveis.

⁶⁸ CORREIO BRASILIENSE. *The Economist critica economia do país: "o Brasil estragou tudo?"* [em linha]. Brasília: Jornal Correio Brasiliense, 2013 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em https://www.correiobrasiliense.com.br/app/noticia/economia/2013/09/26/internas_economia,390275/the-economist-critica-economia-do-pais-o-brasil-estragou-tudo.shtml.

⁶⁹ BRASIL. *Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2018 [consult. 17 mar. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13786.htm.

4.1 Protocolo preventivo para detecção de possível insolvência que possa estar em curso em face do proprietário do imóvel

A presunção que norteia à aquisição da propriedade no Direito Brasileiro é tipificada como sendo relativa, ou seja, presume-se que a propriedade seja daquele em que conste devidamente inscrita perante o registro imobiliário competente, mas, se o teor do registro não exprimir à verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique ou anule, como por exemplo, diante de uma fraude, tal como insta observar no artigo 1247 do Código Civil, combinando com o artigo 792 do Código de Processo Civil.

Diante dessa ambiência, outros dois artigos reafirmam a tônica da segurança registral perante a transferência imobiliária, tendo como ente fiscalizador destes atos os Cartórios de Registros de Imóveis, ficando nítida essa certificação com o positivismo instalado nos artigos 1227 e 1245 do Código Civil.

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

Neste sentido, para que se fixe a ideia, no Brasil, um país com extensão continental, temos 27 Unidades Federativas. Os 26 Estados e mais o Distrito Federal (Brasília), cada qual, possui o seu Tribunal de Justiça autônomo, os quais, dentre suas incumbências está, não apenas o provimento judicial, mas, também a normatização, em tudo que couber, dos serviços cartorários, nesse diapasão, só à Cidade do Rio de Janeiro possui 12 cartórios de Registros de Imóveis, ficando cada qual, com o mando em face de determinada área estabelecida na Cidade⁷⁰ e, dentro dos quais, será obtida a certidão de ônus reais da matrícula do imóvel.

Com análise de tal certidão, iremos obter a especialização do imóvel, a qualificação do proprietário, a existência de gravames tais como, penhora, arresto, sequestro, hipoteca, alienação fiduciária, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, assim como

⁷⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. *Código de Organização Judiciária do Estado do Rio de Janeiro* [em linha]. Rio de Janeiro: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, 2017 [consult. 15 abr. 2021]. Disponível em <http://www.tjrj.jus.br/documents/10136/31404/codjerj.pdf/095078a7-68b2-4a6c-998c-9bc8b581a0ad?version=1.19>.

outros gravames que de alguma forma possam colocar em risco a aquisição. Demais disso, também identificaremos nessa certidão se constam registrados Direitos Reais pendentes sobre o imóvel tais como os que constam do artigo 1225 do Código Civil⁷¹. Se pudéssemos hierarquizar em grau de relevância, não nos furtaríamos em consignar que a mencionada certidão da matrícula do imóvel traduz-se como de acentuada importância, ainda mais em razão do positivismo trazido pela **Lei 13.097/2015⁷², que instituiu o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, observem a norma:**

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis **são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:** I – registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II – averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença; III – averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV – averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência,

Para uma melhor análise do artigo, colacionamos a lição de Luiz Guilherme Loureiro, que assim pontificou em sua obra⁷³: “os ônus, encargos e gravames reais, decorrentes de atos da vontade ou da lei, não afetam o título do adquirente da propriedade do imóvel ou outro direito real imobiliário **quando não estiverem inscritos no Registro de Imóveis**”.

Esse dispositivo se notabiliza por uma ruptura com procedimento deveras ortodoxo, ou seja, a regra de outrora era a da Lei 7.433 de 1985⁷⁴, dentro da qual, o seu artigo 1º, § 2º, trazia o seguinte (destaque em negrito nosso):

Artigo 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei. Parágrafo 2º - ~~O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, **feitos ajuizados**, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.~~

⁷¹ BRASIL, ref. 33. “São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007); XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017); XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).”

⁷² BRASIL. *Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2015 [consult. 17 maio 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm#art168ii.

⁷³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: Teoria e Prática*. 8ª ed. ver. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 158.

⁷⁴ BRASIL. *Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1985 [consult. 17 maio 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17433.htm.

Assim, a Lei 13097⁷⁵ modificou o § 2º da Lei 7.433⁷⁶, o qual, passou a ter a seguinte redação: “§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão intervivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição”.

Para se fazer ideia da amplitude da mudança, citamos como exemplo, o elenco das certidões até então necessárias para transferência de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro, ressaltamos que, se estivéssemos em outra cidade de qualquer outro Estado Membro da Federação, não obstante existirem similitudes das informações contidas nas certidões de feitos ajuizados entre os Estados, o fato é que a identificação numeral dos cartórios expedidores das certidões será diferente em cada Estado.

Quanto as certidões e documentos do imóvel (**essas continuam sendo exigidas**): a) certidão de ônus reais (obtida junto do registro imobiliário da circunscrição do lugar do imóvel); b) certidão de quitação fiscal (essa por sua vez será alcançada perante a Municipalidade, ela conterà anotação de dívidas fiscais, judiciais ou não [esfera administrativa]); c) Certidão da 9º Cartório de distribuição forense (esse distribuidor tem por funcionalidade apontar feitos de jurisdição contenciosa quando for parte pessoa de Direito Público (Estado, Município, suas autarquias, fundações e empresas públicas); d) Declaração de quitação de condomínio (quando for o caso), esse documento é muito importante, pois, o artigo 1.345 do Código Civil faz positivar que o adquirente de unidade em condomínio responde pelos débitos do alienante.

No que tange as certidões de feitos ajuizados das pessoas singulares (**essas deixaram de ser obrigatórias**): a) Certidões do 1º e 2º Ofícios de Distribuição Forense, relativas as ações de Interdições e Tutelas; b) Certidões do 1º ao 4º Ofícios de Distribuição Forense (Cível); c) Certidão do 9º Cartório de distribuição Forense (tal como exposto na letra [c] do parágrafo anterior; d) Certidão da Justiça Federal (apontam feitos ajuizados quando o Governo Federal, suas autarquias, órgãos ou fundações, figurem como autor ou réu, em ações distribuídas nos Tribunais Regionais Federais); e) Certidão da Justiça do Trabalho (apontam distribuições exclusivamente em face da matéria especializada, que possa ter sido distribuída nos Tribunais Regionais do Trabalho).

⁷⁵ BRASIL, ref. 73.

⁷⁶ BRASIL, ref. 75.

Ainda no que se refere a certidão da pessoa singular, no que se refere a parte fiscal, a Certidão Negativa da Dívida Ativa da União (Governo Federal), essa por sua vez, mantém-se como sendo necessária.

Ante o exposto, deixa de ser uma obrigatoriedade, passando a uma faculdade a apresentação das certidões, foi o que constou, por exemplo, do provimento da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro nº 20/2018, colacionado abaixo, normatizando a mudança da regra para que houvesse alinhamento com a Lei 13.097/2015⁷⁷, desse modo, as certidões pessoais são facultativas, o que “simplificou” sobre maneira a transferência de patrimônio imobiliário.

Art.1º. Alterar o item 03, da alínea "g", do inciso VI, do artigo 242 da Consolidação Normativa - Parte Extrajudicial - que passará a vigorar com a seguinte redação: Art. 242. Conferida a documentação, o escrevente consignará: VI - no caso de imóvel, tanto na escritura definitiva quanto na referente à promessa: g) certidões, assim entendidas: (3) de feitos de jurisdição contenciosa ajuizados (ações reais e pessoais reipersecutórias) e do Juízo orfanológico, quando apresentadas pelas partes; Art.2º. Acrescentar ao mesmo artigo 242 o parágrafo 5º, com a seguinte redação: § 1º. [...]; § 2º. [...]; § 3º. [...]; § 4º. [...]; § 5º. **Caberá ao Notário orientar as partes quanto à faculdade de apresentação das certidões de feitos ajuizados, devendo constar do respectivo ato que a ausência das referidas certidões se deu por vontade das partes.**

Que o propósito de tais certidões, tanto as do imóvel, como as pessoais, sempre foi “fotografar” o momento da aquisição, ou seja, documentar a inoccorrência de fraude à execução, tipificado no artigo 792 do Código de Processo Civil, antes mencionado, pois, do contrário o negócio poderá ser anulado e potencializar enorme risco ao comprador.

Neste sentido, para fins de que se proceda averbação da pendência do processo na matrícula do imóvel; o artigo 799 do Código de Processo, determina que caberá ao exequente proceder ao ato de averbação em registro público da propositura da ação de execução e dos atos de constrição realizados, para conhecimento de terceiros.

Não obstante o aparato das normas para “não mais tornarem obrigatórias” apresentação das certidões pessoais, ainda acerca das quais, reiteramos terem passado a uma “mera” faculdade sua apresentação, não obstante, por conta da repercussão social e econômica inerente a aquisição dos bens imóveis, sobretudo quando para moradia, também por conta do disposto no inciso IV, do artigo 792 supra, o qual reiteramos a transcrição: “IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência” e, por conta, da não uniformização

⁷⁷ BRASIL, ref. 73.

nacional, como exemplo o mencionado Provimento da Corregedoria do Estado do Rio de Janeiro, que perdeu a oportunidade de ser taxativo quanto a desnecessidade da apresentação ao, inclusive estabelecer a recomendação ao oficial do cartório para que fizesse constar dos termos da escritura que a ausência de certidões se deu por conta da vontade das partes, fica explícito que nem o cartório quer assumir a responsabilidade dessa não apresentação das certidões, fato a induzir ao menos pairar no ar eventual fumaça de incerteza, desse modo, como um dos critérios de aferição da insolvência é o balanço patrimonial frente ao passivo que tende estar apontado nas certidões, penso por oportuno manter a análise das certidões pessoas para fins de afastar a insolvência.

4.2 Da insolvência no curso da promessa de compra de imóvel em construção

Insta observar o contexto, o conceito e os requisitos do contrato de Promessa de Compra e Venda, o qual traduz a forma de instrumentalizar a compra do imóvel em parcelas, onde no qual, o promitente vendedor, obriga-se em vender e, o promitente comprador a solver o pagamento das parcelas em liquidação do preço durante o prazo estabelecido. Das lições de Bruno Mattos e Silva⁷⁸, extraímos o seguinte:

[...] é um contrato pelo qual as partes se comprometem a efetuar um contrato de compra e venda. Vale dizer, assim, que pelo compromisso de compra e venda, uma das partes, o promissário comprador, se compromete a comprar um determinado bem, e a outra parte, o promissário vendedor, se compromete a vendê-lo. Na prática o compromisso de compra e venda surge quando as partes não querem ou não podem celebrar desde logo, por escritura pública, o contrato definitivo.

Ainda quanto ao conceito, valemo-nos desta vez dos ensinamentos de Flavio Tartuce e José Fernando Simão⁷⁹: “Sendo assim, pode-se conceituar o instituto como o negócio jurídico pelo qual o vendedor se compromete de forma irrevogável, uma vez pago o preço, transferir ao comprador a Propriedade de um determinado imóvel”.

Positivado no Livro do Direito das Coisas no Código Civil, está contido no elenco do artigo 1225, VII (grifos nossos):

⁷⁸ SILVA, Bruno Mattos. *Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de risco*. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 249.

⁷⁹ TARTUCE, Flavio; SIMÃO, José Fernando. *Direito Civil: direito das coisas*. São Paulo: Método, 2012, p. 398.

Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; **VII - o direito do promitente comprador do imóvel;** VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese; XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; XIII - a laje.

Consta classificado como um Direito Real de Aquisição, nesse diapasão, vale consignar que os Direitos Reais se classificam em: a) Direito Real na coisa própria, é onde a propriedade está contida, notabilizando-se como sendo o maior dos Direitos Reais e b) Direito Reais sobre coisas alheias, os quais, ainda se desdobram em: b.1) Os de gozo ou fruição, onde inserimos a superfície, a enfiteuse, as servidões; o usufruto, o uso e a habitação; b.2) os de garantia (hipoteca, penhor e anticrese) e b.3) o de aquisição, dentro do qual, tal como dito, encontramos o Direito do promitente comprador do imóvel.

Sua lógica se impõe ao fato de que, sendo o pagamento a prazo, não seria de bom tom que o proprietário firmasse a celebração de um contrato definitivo, sem que tivesse recebido a quitação do preço e; uma dúvida recorrente é o fato de que, como no curso da promessa de compra e venda, ainda não teria ocorrido a quitação do preço, seria esse instrumento admitido para registro no cartório imobiliário competente? A resposta adequada vem no sentido de sua perfeita admissibilidade com fundamento no artigo 167, inciso I, nº 9 da lei 6015 de 1973⁸⁰; demais disso, não apenas será admitido para registro, como se traduz em uma obrigatoriedade para fins de garantir perante terceiros à efetividade da aquisição do direito real, neste sentido, vale relembra a norma do artigo 1227 do Código Civil: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

Seus requisitos constam positivados no artigo 1417 da Lei Civil maior Brasileira, pelo que, face seu conteúdo, nos impõe colacionarmos da forma que segue: “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”.

Extraímos que a promessa precisa ser irretratável, celebrado por ato público ou particular e registrada no cartório do registro de imóvel; com tais elementos, comentamos que, no que tange a sua irretratabilidade, está condicionada ao cumprimento das

⁸⁰ BRASIL, ref. 32.

obrigações pelas partes, pois do contrário, houver por exemplo a incapacidade do promitente comprador em solver o compromisso financeiro, naturalmente, o promitente vendedor poderá arguir o desfazimento contratual; mas, diante do que, não poderá se impor ao promitente comprador insolvente a perda da totalidade das parcelas que houver tido por liquidado, é o que se mostra da norma extraída do artigo 53 da lei 8078 de 1990, o conhecido Código de Defesa do Consumidor⁸¹.

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato.

No que tange a admissibilidade da forma particular, traduz-se em uma excepcionalidade ao artigo 108 do Código Civil, o qual, pontifica ser essencial a escrituração pública para negócios que visem constituir, transferir, modificar e renunciar a Direitos Reais, vejamos: “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

Ainda quanto aos requisitos, transparece o artigo em comento seguir a determinação da obrigatoriedade do registro da promessa no cartório imobiliário para que se tenha eficácia jurídica perante terceiro. Em continuidade, reiteramos sua tônica de ser um contrato preliminar e como tal, impõe a necessidade de sua efetivação, para tanto, o legislador não se quedou inerte, acentuando no artigo 1418 do mesmo diploma, o direito do promitente comprador de exigir do promitente vendedor a outorga da escritura definitiva, a saber:

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

Diante do qual, encontramos a solução para a negativa do promitente vendedor em efetivar a titulação do bem, ou seja, se mesmo diante da quitação do preço, houver a

⁸¹ BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1990 [consult. 28 abr. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm.

recusa, deveremos nos socorrer da tutela jurisdicional pela via da Ação da Adjudicação Compulsória (transferência obrigatória), onde o juízo suprirá a escritura definitiva, mediante o ato de proferir a sentença de adjudicação, a qual servirá de título hábil para o registro imobiliário e, com efeito, teremos por solucionada a titulação do bem.

Noutro ponto, ainda acerca da adjudicação compulsória, não obstante a necessidade da comprovação cabal da quitação do preço, alertamos para a sumula 239 do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de ter sido pontificado como sendo prescindível o registro da promessa para fins da propositura da dita Ação de Adjudicação compulsória, *in verbis*: “Sumula 239: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”⁸².

Por trata-se de contrato de cumprimento de obrigação continuada (em curso), eventual revés não é raro que ocorra, sobretudo por insolvência do promitente comprador; a esse respeito, foi tal como citamos anteriormente, ou seja, por conta de uma forte crise enfrentada pelo Brasil entre os anos de 2014 até 2018, tivemos um acentuado inadimplemento contratual no contexto dos contratos de promessa de compra e venda, momento em que tivemos sancionada a Lei nº 13.786/2018⁸³, a qual, modificou o artigo 67 da Lei 4591 de 1964, parametrizando o quanto que será deduzido da restituição ao promitente comprador incapaz de solver com suas obrigações financeiras na ambiência deste tipo de contrato:

Artigo 67-A: Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: I - a integralidade da comissão de corretagem; II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. § 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo. § 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no **caput** e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores: I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, **pro rata die**; IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato. § 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída. § 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

⁸² SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA [STJ]. *Sumula 239* [em linha]. Brasília: STJ, 2011 [consult. 19 abr. 2021]. Disponível em https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf.

⁸³ BRASIL, ref. 70.

Em síntese será deduzido do quanto que houver de ser restituído: a) comissão de corretagem que houver sido paga pelo incorporador ao agente imobiliário que tiver feito a intermediação a época da celebração do contrato; b) até 25% da quantia paga a título de pena convencional e c) as despesas de ocupação, ante a hipótese do promitente comprador insolvente ter sido imitado na posse direta do imóvel, tais como: c.1) taxa de fruição a base de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato; c.2) Impostos incidentes sobre o imóvel e c.3) contas de condomínio. E, se o inadimplemento contratual se der pelo promitente comprador, a orientação advém de Superior Tribunal de Justiça⁸⁴.

4.3 Da insolvência no curso da compra com pacto de alienação fiduciária

A propriedade imobiliária notabiliza-se por ser um bem de grande repercussão econômica, de tal modo que, mormente se faz necessário a concessão de financiamento para se fazer frente ao vultoso valor do bem imóvel, neste sentido, a compra com financiamento, é um típico contrato com escala acentuada na sociedade.

Historicamente os financiamentos imobiliários eram garantidos pela conhecida Hipoteca, a qual, classifica-se como um direito real de garantia devidamente regulamentado no ordenamento jurídico pátrio nos termos dos artigos 1473 ao 1505 do Código Civil. Ocorre que as hipotecas se notabilizam por engessada regulamentação, **quando em meio a incapacidade do devedor em solver com as obrigações do financiamento**, ensejando elevada demora na solução das execuções hipotecárias judiciais.

A muito se clamava por um instrumento mais contemporâneo e, que, estivesse engajado no caminho da desajudicialização, ou seja, através de outros modos de solução de conflito de interesse, como por exemplo, o avanço advindo da legislação que possibilita a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio

⁸⁴ “Súmula 543: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, **deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor**, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS. *Rescisão do contrato por culpa do comprador – devolução imediata do valor pago* [em linha]. Brasília: TJDF, 2020 [consult. 11 jul. 2021]. Disponível em <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-em-detalhes/compra-e-venda-de-imovel-em-construcao/rescisao-do-contrato-por-culpa-do-comprador-2500-devolucao-imediata-do-valor-pago>.

consensual por via administrativa (extrajudicial), tal como ficou positivado na Lei nº 11.441 de 2007⁸⁵.

Nesse contexto surge à Alienação Fiduciária em garantia, a qual, foi introduzida no ordenamento jurídico nacional para sua utilização como garantia em financiamentos imobiliários, nos termos da lei 9514 de 1997⁸⁶.

Para que se fixe a ideia inicial, trazemos o ensinamento do Dr. Flauzilino Araújo dos Santos, em obra de grande envergadura com título: “Condomínio e Incorporações no Registro de Imóveis (Teoria e Prática)”⁸⁷.

Importa registrar que a nova técnica jurídica de garantia creditícia fiduciária é marcada pela simplificação de procedimentos e constitui-se em importante instrumento de implementação de uma nova diretriz para negócios imobiliários no Brasil, em consonância com as melhores práticas mundiais nesse setor. [...] A alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel é negócio jurídico-real pelo qual o devedor, para garantir o pagamento da dívida, transmite ao credor o domínio do imóvel, retendo-lhe a posse direta, sob a condição resolutiva de saldá-la. Na formação desse negócio jurídico figuram duas partes: o devedor fiduciante e o credor fiduciário. O fiduciante é quem aliena o imóvel objeto da garantia fiduciária, em caráter resolúvel, e ocupa a posição de devedor na relação obrigacional, assegurando-lhe, todavia, o direito real de aquisição do imóvel transmitido. O fiduciário é quem adquire a propriedade resolúvel da coisa imóvel e é o credor do fiduciante. Quando esse paga a dívida, o domínio do imóvel lhe é automaticamente restituído por força do implemento da condição resolutiva, com a consequente extinção da propriedade resolúvel em nome do credor fiduciário, mediante singela averbação na matrícula do imóvel, à vista da quitação por este dada.

Observamos que dos ensinamentos colacionados, muito se mencionada o caráter resolúvel da propriedade fiduciária, ou seja, o prefixo (re) aduz a uma condição que traz os contornos do quão resolvida se mostra a propriedade fiduciária dentro do próprio título que a constitui, ou seja, é uma propriedade com caminho (pré) concebido a seguir, atípica, incomum, com cláusulas e condições próprias de auto resolução, é o que podemos depreender dos artigos 1359 e 1360 do Código Civil, ao positivar alguns dos contornos da propriedade resolúvel:

Artigo 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possui ou detenha. Artigo. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

⁸⁵ BRASIL. *Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2007 [consult. 19 maio 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm.

⁸⁶ BRASIL, ref. 44.

⁸⁷ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínio e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática*. São Paulo: Editora Mirante, 2012, p. 296.

Para fins de melhor sedimentarmos o entendimento da aplicação prática da alienação fiduciária no Direito Brasileiro, traremos a seguir um trecho da obra de Melhim Namem Chalhub, doutrinador brasileiro que muito se debruça sobre essa temática⁸⁸.

Nas Incorporações, a contratação dar-se-á mediante duas operações coligadas, que podem se realizar, em regra, nos seguintes termos: o Incorporador contrata a venda com o adquirente e, em ato subsequente, este último, já agora como proprietário do imóvel que acabou de adquirir, aliena-o fiduciariamente ao incorporador; na primeira operação, o incorporador figurará como vendedor e o adquirente como comprador; na segunda operação, o adquirente passará a figurar como devedor e como alienante – fiduciante, enquanto o incorporador passará a figurar como credor e como proprietário-fiduciário. Em razão de sua condição de credor – fiduciário, o incorporador ficará investido da propriedade fiduciária sobre a unidade vendida ao adquirente, isto é, uma propriedade com escopo de garantia; já o adquirente em sua condição de devedor – fiduciante, ficará investido da posse direta sobre o imóvel e de titular do direito de readquirir a propriedade do imóvel.

No que tange ao seu modo de constituição, desdobramento da posse e resolução da propriedade fiduciária para o devedor (adquirente/fiduciante), tais circunstâncias estão devidamente delineadas nos artigos 23 e 25 da legislação especial para a matéria, a saber:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel. § 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato. § 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Se por um lado o artigo 25 se traduz em um mundo ideal, onde no qual, teria o devedor solvido com o pagamento integral do financiamento e, que, por conta disso, estaria resolvida a propriedade fiduciária, bastando o alcance do termo de quitação e a sua subsequente averbação no registro imobiliário competente, por outro lado, os artigos 26 e 27 irão reproduzir à constituição do devedor em mora, a consolidação da propriedade para o credor e os rituais do público leilão, ou seja, todo o ritual para diante do devedor insolvente.

⁸⁸ CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 200.

Antes de adentrarmos nos ritos da insolvência, merece importante registro que, passados mais de um ano do início da pandemia mundial da COVID19, contabilizamos um dos períodos de maior revés da humanidade e seus múltiplos reflexos, um deles era a escalada da anunciada insolvência e seus desdobramentos no viés econômico, pois bem, afim de conter a inadimplência no obscuro momento inicial da crise sanitária, do isolamento social e do descompasso econômico, inúmeros Bancos fizeram concessões e prorrogações de vencimentos e, que, chegada a hora do acerto de contas, tendem traduzir o aumento do número de insolventes, tal como mostra esse importante veículo jornalístico nacional⁸⁹.

O artigo 26 foi o divisor de águas para que a alienação fiduciária em garantia tivesse alcançado êxito na substituição do modelo de garantia (hipoteca) de outrora. O fato é que seus termos simplificaram os tramites, sobretudo por utilizarem a via extrajudicial, valendo-se dos serviços dos cartórios dos registros de imóveis, cabendo ao tabelião agir de ofício para que se cumpra os ritos da lei.

Primeiro deverá ser observado o prazo de carência, onde o inadimplemento do devedor será conduzido de modo amigável, ou seja, cobrança protocolar; após transcorrido o prazo de carência, acerca do qual, inexiste na lei uma determinação da quantidade de dias ou meses, não obstante, o que temos observado costumeiramente foi a construção de um ritual que aponta para 30 dias de cobrança amigável. Após decorrida a carência, o devedor (fiduciante) será intimado para purgar a mora em 15 dias; com pagamento, o contrato seguirá sem curso normal; mas, mantida a insolvência financeira do devedor, a vista do recolhimento do Imposto de Transmissão de bens Imóveis pelo credor (fiduciário) e, tendo sido certificado pelo tabelião, este por sua vez, consolidará a propriedade em nome do fiduciário, tudo tal como consta positivado no artigo em comento, *in verbis*:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. § 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação. § 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida

⁸⁹ KASTNER, Tássia. *A Bomba da Inadimplência* [em linha]. São Paulo: Revista VC S/A, 2020 [consult. 11 jul. 2021]. Disponível em <https://voceza.abril.com.br/especiais/a-bomba-da-inadimplencia/>.

a intimação. § 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento. § 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). § 3º-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. § 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. § 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária. § 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação. § 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio; § 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. § 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. § 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.

Uma vez tendo sido observado todos os protocolos aludidos no artigo supramencionado e, em acolhimento ao artigo 53 da Lei 8.078 de 1990⁹⁰, o credor (fiduciário) fica obrigado em promover a venda do imóvel em hasta pública por intermédio de leilão, devendo o primeiro ocorrer em prazo de 30 dias contados da averbação da consolidação da propriedade fiduciária em seu nome; e o segundo, quando for o caso, nos 15 dias seguintes, cujos prazos, todavia, não ostentam caráter decadencial.

Nos termos do artigo 27 da 9514/1997⁹¹, no primeiro leilão, será aceito o maior lance, desde que maior ou igual ao valor constante em cláusula contratual, dentro da qual, conterà os critérios de reajuste do valor. No segundo leilão será admitida arrematação

⁹⁰ BRASIL, ref. 82.

⁹¹ BRASIL, ref. 44.

pelo valor da dívida e demais despesas, sendo certo que, tanto no primeiro como no segundo leilão, aquilo que sobejar ao passivo, será devolvido ao fiduciante; e, se, excepcionalmente, o produto da pública venda não for suficiente para saldar todo o passivo do devedor, o saldo restante será exonerado, desse modo, cumpre-nos colacionar o positivismo listado no artigo em comento, a saber:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. § 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. § 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. § 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. § 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. § 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por: I – dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; II – despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro. § 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação; § 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º. § 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio. § 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. § 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse; § 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Cumpridos os procedimentos do primeiro e segundo leilões, nos termos do artigo 30, fica assegurado ao fiduciário, seu sucessor e até mesmo o arrematante em público leilão, o direito a reintegração de posse do imóvel, desse modo, asseveramos duas fases distintas, a primeira, extrajudicial, a qual, se estende da constituição do devedor em mora,

passando pela consolidação da propriedade para o fiduciário e até chegarmos na venda em público leilão e, uma segunda, que, diante do caso do devedor insolvente perdurar na posse direta do imóvel, deverá então, ocorrer o chamamento da tutela jurisdicional por via da ação possessória da reintegração, tal como consta do artigo 30 da mencionada Lei 9514 de 1997

Noutro giro, no que tange a outros possíveis credores do devedor insolvente e, diante deste modelo de contrato em curso, outra norma da lei especial que faz todo sentido, é a que consta positivada no seu artigo 32, ou seja, em alinhamento para com a temática em si, na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel, na forma da legislação pertinente.

Entretanto, a jurisprudência predominante nos Tribunais, sedimentou-se na linha de admitir a penhora dos direitos à propriedade fiduciária para ressarcir os credores, penhora essa, não da propriedade em si mesma, mas sim, em face dos direitos adquiridos pelo fiduciante, ou seja, ainda que contenha contrato de compra em curso, desse modo, com fito de ilustrar o posicionamento dos Tribunais, vejamos o seguinte julgado:

Reiterando o entendimento sedimentado na jurisprudência pátria, a 8ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, por ocasião do julgamento do Agravo Regimental nº 0017118-33.2014.4.01.0000, assentou que: TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA DE BENS GARANTIDOS POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. CABÍVEL, NO ENTANTO, A PENHORA SOBRE OS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO, COM PRÉVIA ANUÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PRECEDENTES DESTE TRIBUNAL E DO STJ. PENHORA DE VALORES PROVENIENTES DE OPERAÇÕES COM CARTÃO DE CRÉDITO. INEFICÁCIA DA MEDIDA. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1. Não é cabível a penhora sobre bens garantidos por alienação fiduciária, pois estão fora da esfera patrimonial do devedor. Precedentes do STJ. 2. Contudo, é possível que a constrição recaia sobre os direitos do devedor fiduciário, decorrentes do contrato entabulado com a instituição financeira, mediante anuência prévia do credor fiduciário. Precedentes do TRF 1ª Região e do STJ.

Na linha do julgado anterior, segue outro com o entendimento pela admissibilidade da penhora de direitos oriundos de compra com contrato em curso, *in verbis*:

Tribunal Regional Federal da 5ª Região TRF-5 - Agravo de Instrumento: AGTR 40600 PE 2002.05.00.001653-5. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE É INCABÍVEL. - AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO, FACE À DECISÃO INTERLOCUTÓRIA PROFERIDA PELO DOUTO JUIZ FEDERAL DA 6ª VARA FEDERAL, DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE PERNAMBUCO, QUE ENTENDEU INEFICAZ A NOMEAÇÃO FEITA PELOS DEVEDORES, NOS TERMOS DO ART. 657, DO CPC, E DEVOLVEU AO CREDOR O DIREITO DE PROCEDER A NOMEAÇÃO DE BENS. - A MATÉRIA EM EXAME DIZ RESPEITO À ANULAÇÃO DE PENHORA DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE PARA

PAGAMENTO DE DÉBITO, EM FASE DE EXECUÇÃO. - A JURISPRUDÊNCIA DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DOS TRIBUNAIS INFERIORES É PACÍFICA, NO SENTIDO DE QUE "O BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, POR NÃO INTEGRAR O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR, NÃO PODE SER OBJETO DE PENHORA, NADA IMPEDE, CONTUDO, QUE OS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE, ORIUNDOS DO CONTRATO, SEJAM CONSTRITOS." (RESP 679821/DF, 2004/0111243-1, Relator Ministro FELIX FISCHER, Órgão Julgador T5 - QUINTA TURMA, Data do Julgamento 23/11/2004, Data da Publicação/Fonte DJ 17.12.2004 p. 594.) - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA EM TODOS OS SEUS TERMOS. - AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO.

Sob o prisma da Insolvência do fiduciário (vendedor/credor), identificamos que haverá uma sub-rogação dos créditos e o cumprimento regular do contrato, circunstância muito similar à luz do direito comparado para com a legislação Portuguesa, isto posto, vejamos Artigo 104.º, nº 1 do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE): “No contrato de compra e venda com reserva de propriedade em que o vendedor seja o insolvente, a outra parte poderá exigir o cumprimento do contrato se a coisa já lhe tiver sido entregue na data da declaração da insolvência”.

Não por acaso encerramos esse capítulo com referência ao CIRE, em verdade traduz um prenúncio inaugural do último capítulo que se aproxima, onde dentro do qual, abordaremos os efeitos da insolvência nos contratos em curso de compra e arrendamento em face da legislação Portuguesa.

5 REFLEXOS DA INSOLVÊNCIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL ANTE A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Tal como asseveremos no Capítulo Segundo, o instituto da locação possui enorme repercussão social, jurídica e econômica, tanto é fato que mereceu legislação específica. Neste sentido, na revisão do Código Civil Brasileiro, Lei 10406 de 2002⁹², seu artigo 2036 faz remissão expressa ao instituto da locação, não para discipliná-lo, mas sim, para revigorar a lei Especial, estabelecendo que, se a matéria é locação de imóvel urbano, esta continua regida e amparada por Lei Especial, qual seja, a de nº 8245 de 1991⁹³.

Em face do difícil revés do COVID19, o instituto da locação, mais do que em qualquer outro momento, consta como de enorme repercussão, ora por servir como meio de acesso a morada ou por servir de modelo contratual para o empreendedorismo, quer seja, comercial, industrial ou prestação de serviço (em grande parte com dificuldades).

Com o prenúncio de inadimplência deste “case” de revés, o antes mencionado projeto de Lei 1.179⁹⁴, trazia no artigo 10 a suspensão total ou parcial dos alugueres pelos locatários, tudo com fito de conter a insolvência, mas, houve veto desse artigo na promulgação da Lei 14.010/2020⁹⁵, tendo preferido o parlamento Brasileiro deixar que os próprios signatários deste contrato mediassem suas relações e ante qualquer inflexão, a tutela jurisdicional seria a via adequada, observem o texto original:

Artigo. 10. Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020. § 1º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o caput, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vincendos o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos. § 2º Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no caput. § 3º A comunicação prevista no § 2º poderá ser realizada por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita.

⁹² BRASIL, ref. 33.

⁹³ BRASIL, ref. 4.

⁹⁴ BRASIL, ref. 3.

⁹⁵ BRASIL, ref. 6.

A própria lei especial no artigo 18, de alguma forma encaminhava a solução à medida que normatiza o seguinte: “É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste”. Assim como, nos seus artigos 19 e 68, II, ao dar o rumo da ação revisional como hábil para rever o valor do aluguel (observados os quesitos estampados na Lei), já designava que, ainda que em juízo, haveria audiência de conciliação prévia, Nesse prenúncio de tempos de inadimplência, muito se fez de mediação direta entre as partes para inibir a insolvência do locatário e, diante de casos de inexecutibilidade, o judiciário veio na linha de conceder folego aos locatários, como por exemplo, neste recente julgado a seguir colacionado⁹⁶:

A tutela cautelar é uma medida que visa assegurar o cumprimento e efetividade do pedido principal. O seu objetivo precípuo é a obtenção de uma medida de urgência, que possa tutelar a situação jurídica em conflito, garantindo-se a efetividade do processo principal, evitando os prejuízos em função da demora em obter a solução final da lide, ou ainda em função de atos praticados pela parte adversa. Para a concessão da tutela cautelar é necessária a conjugação do periculum in mora e do fumus boni iuris. Logrando a parte autora demonstrar a necessidade de suspensão da exigibilidade de parte dos alugueis devidos à parte requerida enquanto a loja de sua titularidade permanecer fechada em razão da pandemia do Covid-19, a manutenção da decisão que deferiu a medida antecipatória deferida se impõe, devendo, entretanto, ser observado o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor original do aluguel, considerando-se que os efeitos da pandemia são suportados por toda a sociedade. Da mesma forma, deve tal desconto perdurar até que seja proferido novo Decreto do Prefeito de Belo Horizonte, pelo Governador de Minas Gerais ou Pelo Presidente da República, permitindo a reabertura do comércio Municipal, o que vier primeiro, bem como condicionada à liberação da aplicação das penalidades contratuais previstas para a hipótese de mora à apresentação, pelo locatário, de uma proposta para o pagamento do saldo remanescente do débito a ser quitado após a reabertura do comércio, sob pena de se impor somente à uma das partes os prejuízos decorrentes de tal pandemia. Ausentes quaisquer das hipóteses previstas no artigo 80, do NCPC, impossível a condenação da parte por litigância de má-fé.

Ainda em fase de contextualização para o capítulo em questão, colacionamos a seguir dois artigos do Código Civil, muito comentados para o momento e, que, fundamentam as teorias da imprevisão, do caso fortuito de força maior, vejamos:

Artigo. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir. Artigo. 396. Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora.

⁹⁶ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. *Agravo de Instrumento-Cv: AI 10000204522213001 MG* [em linha]. Belo Horizonte: TJMG, 2020 [consult. 16 abr. 2021]. Disponível em <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/924403229/agravo-de-instrumento-cv-ai-10000204522213001-mg>.

Não obstante o exposto, não são poucos os casos em que nos deparamos com a clássica insolvência nos contornos deste instituto em face dos atores desta relação contratual.

5.1 Da insolvência que ocorra ao locador

Em face do locador, a insolvência dessa pessoa singular que ocorra fora da fronteira do arrendamento, poderá propiciar desdobramentos que venham interferir diretamente na locação; desse modo, corroborando com essa ideia trazemos o preceito do artigo 391 do Código Civil Brasileiro, *in verbis*: “Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor”.

Nesse diapasão, o Artigo 32 da Lei Especial, desde logo pontifica um desdobramento da insolvência que vai de contra aos interesses do locatário, por culpa do locador; pois, tal como trouxemos no capítulo segundo, a lei em comento prestigia o locatário, deferindo-lhe direito de preferência na alienação do imóvel, salvo para os casos das hipóteses constantes neste artigo, quais sejam: **“O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial**, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação”.

Do elenco de hipóteses, destacamos à alienação do imóvel por decisão judicial, sendo aquela que mais nos parece afeto a temática deste trabalho, ou seja, nos deparamos com alienação judicial do bem hipoteticamente alugado, como por exemplo, poderá ocorrer nas ações de execução de dívidas, em que haverá penhora e público leilão do imóvel do locador e, diante do que, restará por preterido o locatário. Isto posto, outra questão para se enfrentar será a continuidade ou não da locação em curso.

Neste sentido, o artigo 8º da Lei nº 8245⁹⁷, estabelece que o efeito prático advém da oportunidade do adquirente no leilão, em promover o desfazimento da locação, concedendo 90 (noventa) dias para desocupação; hipótese na qual, poderá acarretar enorme dessorço para o locatário, à medida que será desfeita a locação, ainda que em curso, **salvo se, tal como consta do próprio artigo em comento, se o contrato continha cláusula de vigência, estivesse por prazo determinado e devidamente registrado na**

⁹⁷ BRASIL, ref. 4.

matricula do Registro de imóveis correspondente, com fundamento no artigo 167, I, nº 3 a lei 6015 de 1973, combinado com o artigo em comento:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel. § 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo. § 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Considerando o desfazimento da locação, outro efeito que nos parece bastante contundente é o direito do locatário em ajuizar ação indenizatória em face do locador insolvente que, em razão de suas dívidas, deu causa a extinção da locação pelo adquirente do imóvel em público leilão, ocorrendo com isso, flagrante descumprimento de obrigação originária do locador, qual seja, a de salvaguardar durante todo tempo da locação o uso pacífico do imóvel locado, portanto, passível de vir a suportar com ação indenizatória movida pelo locatário prejudicado pelo desfazimento da locação motivada no inadimplemento do locador, tudo com amparo no artigo 22, II da lei especial, no qual, costa como segue: “artigo 22. O locador é obrigado a; II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel”.

Traduzindo-se nesses pontos as principais repercussões em face da insolvência do locador.

5.2 Da insolvência que ocorra ao locatário

Essa é uma realidade que permeia o instituo da locação, não por acaso, para garantir o locador, o positivismo instalado aparelhou o instituto com algumas modalidades de garantia. Por conta do grande asoerbamento da justiça no Brasil, ocasionando potencial acúmulo de prejuízo para os proprietários de imóveis colocados para locação, comumente se exige que o locatário apresente apenas uma entre algumas modalidades de garantia previstas no artigo 37 da Lei do Inquilinato, pois, afinal, se o locatário restar insolvente, espera-se que a garantia venha suprir o passivo acumulado.

Se por um lado o locador faz jus à apresentação da garantia, por outro lado, não é fácil para o locatário conseguir suprir esse costume. Ora pelas despesas inerentes para sua

formatação ou, por vezes, decorrente do custo moral advindo, por exemplo, quando a garantia se traduz na fiança pessoal concedida por outrem.

As garantias estão elencadas no artigo 37, quais sejam: a Caução; a Fiança e o Seguro Fiança. No que tange a Caução, está por sua vez, desdobra-se em: Caução em dinheiro, limitada a três vezes o valor do aluguel, nessa modalidade, se por um lado, traduz velocidade na contratação em decorrência da inexistência de burocracia, bastando ao locatário pagar o valor da caução no início da contratação; por outro, notabiliza-se por ser um modelo de garantia pouco eficiente, à medida que, por estar limitado a três alugueres e, sobretudo, por conta da anunciada morosidade da tutela jurisdicional em sede de ação de despejo, na prática, poderá ocorrer do aporte financeiro não ser suficiente para respaldar eventual insolvência que ocorra ao locatário.

Demais dessa espécie, temos a caução em bens móveis, mas, em face do perecimento que pode ocorrer a esses bens, essa modalidade é pouco usual; temos ainda a Caução em bens imóveis, com características bem peculiares, no sentido de que, para que tenha eficácia erga omnes (contra todos), o contrato de locação precisa ser averbado na matrícula no Registro Imobiliário da circunscrição do local do imóvel oferecido em caução, procedimento que por vezes é burocrático e dispendioso, mas, que encontra fundamentação no artigo 38 da lei 8245 de 1991⁹⁸, combinado com o artigo 167, I, nº 8 da lei 6015 de 1973.

Nesta modalidade, resta ainda a Caução em Título de Capitalização, na qual, o pano de fundo advém do pagamento pelo locatário, de um aporte financeiro, costumeiramente, entre cinco a dez vezes o valor do aluguel, direcionado a Companhia de Seguros ou do Sistema Bancário, que, capta o valor, remunerando-o até o término do contrato e, se, ao final da locação, não existir inadimplemento contratual, o valor será estornado ao locatário com acréscimo da remuneração que houver ocorrido no período. A incidência desta espécie de caução ainda é tímida, mas, vem crescendo nos últimos anos, ainda assim, não é fácil encontrar locatário disposto em imobilizar tais cifras.

Seguimos para identificar o modelo de garantia nomeado por Seguro Fiança, o qual, está à mercê do locatário para contratação, desde que efetue o pagamento do prêmio, diretamente a companhia de seguros, precificado em média próximo do valor de 100 % (cem por cento) do aluguel por ano. Notabiliza-se por eficiente modalidade para o

⁹⁸ BRASIL, ref. 4.

locador, pois, comumente as companhias de seguros garantem o equivalente a 30 (trinta) meses de encargos e, se houver o pagamento do prêmio para coberturas complementares, estarão igualmente cobertas a multa rescisória, danos e pintura no imóvel.

No que tange a fiança, mesmo diante de uma série de circunstâncias, ainda assim, se notabiliza pela espécie de garantia mais utilizada, no entanto, faz-se necessário esclarecer suas implicações. Em preliminar, trata-se de um contrato acessório (fiança) de um contrato principal (locação), ou seja, se o fiador, for exonerado da garantia, isso não impactará no desfazimento da locação, fazendo com que esteja prejudicada a segurança inaugural do contrato, enfim, a locação como contrato principal irá prosseguir sem garantia, mas, em sentido oposto, se o contrato principal (locação) for desfeito, a fiança estará igualmente desfeita. Outro ponto de singular contorno advém do momento da contratação da fiança, pois, se o fiador for casado, salvo no regime da separação total de bens, obrigatoriamente, seu cônjuge terá de firmar conjuntamente a garantia, tal como o Superior Tribunal de Justiça do Brasil, pontificou na Sumula 332: “A fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia”⁹⁹.

Demais do exposto, também acirra o debate, a exoneração da fiança quando o contrato esteja por prazo indeterminado, o fato é que, com advento do Código Civil de 2002, seu artigo 835 estabeleceu a exoneração da fiança supostamente para tal hipótese, causando enorme polêmica, no entanto, considerando que a locação dispõe de lei especial, seu artigo 39 já estabelecia a regra de que, salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estenderia até a entrega das chaves, pelo que, não haveria que se aplicar a sumula 214 do Superior Tribuna de Justiça¹⁰⁰, pois, não se trata de aditamento prorrogando à locação por prazo indeterminado, ao qual o fiador deixou de aderir, em verdade, traduz hipótese de prorrogação por prazo indeterminado por imperativo legal.

Entretanto, toda essa controvérsia foi pacificada com a Lei 12.112 de 2009, a qual, acrescentou no artigo 40, o inciso X, na Lei 8245 de 1991¹⁰¹, estabelecendo à possibilidade da exoneração do fiador no prazo indeterminado, desde que notifique o locador, sabendo-se, contudo, que, permanecerá responsável pelos efeitos da fiança até 120 dias após a dita notificação. Demais disso, ainda poderá ocorrer ao fiador: morte,

⁹⁹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA [STJ]. *Sumula 332* [em linha]. Brasília: STJ, 2012 [consult. 12 jan. 2021]. Disponível em https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2012_28_capSumula332.pdf.

¹⁰⁰ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA [STJ]. *Sumula 214* [em linha]. Brasília: STJ, 2011 [consult. 12 jan. 2021]. Disponível em https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_16_capSumula214.pdf.

¹⁰¹ BRASIL, ref. 4.

ausência, interdição, recuperação judicial, falência, **insolvência**, alienação ou gravação dos seus bens; no entanto, que tais motivos poderão levar o locador a exigir a substituição da garantia em 30 dias, sob pena e desfazimento da locação, com fundamento no artigo 40 da Lei 8245 de 1991¹⁰².

Por fim, outro aspecto polemico relativo a insolvência do locatário decorre do acionamento da garantia fiança, isso por que nos deparamos com oscilação do entendimento do Supremo Tribunal Federal acerca da penhora do imóvel do fiador em sede de garantia no contato de locação, ao analisar importante questão na qual o pano de fundo é o inciso VII, do artigo 3º da lei 8009¹⁰³, o qual, faz admitir a penhora do imóvel do fiador, por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. Referimo-nos ao Recurso extraordinário do Supremo Tribunal Federal nº 605.709¹⁰⁴, do qual extraímos abrupta alteração do sentido da jurisprudência predominante na Suprema Corte, tendo sido então, proferido Acórdão na linha de inadmissibilidade da penhora do imóvel do garantidor (fiador) do locatário insolvente, colocando em cheque, parte do sistema de garantias.

Não obstante todo o exposto, se restar comprovando o inadimplemento contratual do locatário, demonstrado por sua incapacidade de solver suas obrigações, caberá ao locador manejar em face do locatário insolvente a ação de despejo com amparo no artigo 5º, 58 e seguintes da lei 8245 de 1991¹⁰⁵, com destaque para o artigo 59 por trazer o elenco das hipóteses nas quais serão admitidas as liminares em sede de despejo, mas, que, por conta do cenário da pandemia, desdobra-se grande celeuma jurídica em razão de regimes especiais que inibem liminares e os protocolos de admissibilidade estampado.

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário. § 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo: I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento; II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia; III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato; IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei; V - a permanência do sublocatário no

¹⁰² BRASIL, ref. 4.

¹⁰³ BRASIL. *Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1990 [consult. 14 abr. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm.

¹⁰⁴ STF, ref. 17.

¹⁰⁵ BRASIL, ref. 4.

imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário. VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009) VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009); VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009); IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009); § 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes; § 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009).

Desse modo reprisamos que o efeito prático da insolvência do locatário tende ser o ajuizamento da ação de despejo, combinado com o pedido de antecipação de tutela, desde que esteja inserido no elenco taxativo das hipóteses de concessão de liminar e a cobrança dos encargos através de uma das garantias instituídas, devendo pois, estarmos ciente da legislação protetiva e transitória decorrente do estado de Pandemia e, no tocante ao locador, o desdobramento aparente em face do mesmo, tende ser o leilão do imóvel locado, com desdobramentos para a possibilidade do adquirente vir a desfazer a locação, tal como consta positivado no artigo 8º da lei 8245 de 1991.

6 DESDOBRAMENTOS DA INSOLVÊNCIA NOS CONTRATOS DE COMPRA E ARRENDAMENTO EM PORTUGAL

Ante o ordenamento jurídico português, o instituto da Insolvência consta positivado no Decreto Lei n.º 53/2004 e modificações posteriores, sendo costumeiramente designado pela sigla CIRE (Código de Insolvência e Recuperação de Empresa). Tal como pontificado no seu artigo 3, número 1, podemos extrair o seguinte conceito de Insolvente: “[é] considerado em situação de insolvência o devedor que se encontra impossibilitado de cumprimento das suas obrigações vencidas”.

A tônica estampada nos contornos do CIRE, é que, diante da insolvência, o encaminhamento fosse para a falência-liquidação, com foco na maior celeridade procedimental, no entanto, a Lei n.º 16/2012, buscou relativizar e trazer à baila a tentativa de recuperação, em alinhamento ao rumo delineado entre Portugal e a União Europeia, foi o que depreendemos dos ensinamentos colhidos na obra da Doutora Letícia Marques Costa¹⁰⁶, *in verbis*:

O CIRE tem sido objeto de algumas alterações legislativas pontuais, em virtude de obrigações assumidas nos pontos 2.17 e 2.18 do Memorando de Entendimentos, assinado entre o Governo da República, o Banco Central Europeu, a Comissão Europeia e o Fundo Monetário Internacional. Neste Contexto, entrou em vigor a Lei n.º 16/2012, de 20 de abril, que veio trazer importantes alterações a versão primitiva do CIRE. Este diploma teve como finalidade efetiva a estimulação da recuperação empresarial, tentando, deste modo, mitigar a opção clara de falência-liquidação que constituiu a versão original do CIRE.¹⁰⁷

Desta feita, com tais modificações inseridas pela Lei 16/2012, insta observar um sentido “diametralmente oposto” ao propósito originário do CIRE, mas, o fato é que, na dura realidade do contexto da Insolvência, não obstante a filosofia da boa vontade em se erguer o insolvente, na prática, casos se amontoam de falência-liquidação.

¹⁰⁶ Faço registro do orgulho em fazer à citação da obra da Doutora Letícia Marques Costa, a qual, tive à honra de poder contar com sua orientação neste trabalho e, que, a escolha da temática objeto do presente deveu-se ao seu brilhantismo na condução da ementa da disciplina do Direito da Insolvência no Curso de Mestrado da Universidade Portucalense na Cidade do Porto – Portugal.

¹⁰⁷ COSTA, Letícia Marques. *A Insolvência de Pessoas Singulares*. 1ª ed. Coimbra: Almedina, 2021, p. 78-79.

Considerando as especificidades e complexidade advinda da Insolvência, desde logo fazemos registro que nossa pretensão é uma abordagem panorâmica da legislação Portuguesa, como também, limita-la aos efeitos sobre os negócios em curso de compra com reserva da propriedade e da locação, sobretudo porque, tal como trouxemos no capítulo um, em qualquer que seja a Nação, a insolvência no curso dos negócios imobiliários acaba por acarretar uma enorme repercussão social, ainda mais em tempos de pandemia.

Diante do exposto, salientamos que a massa insolvente se destina à satisfação dos credores e, salvo disposição em contrário, abrange todo o património do devedor na data da declaração de insolvência, assim como, todos os bens que venha adquirir na pendência do processo, tudo tal como apuramos no Artigo 46 do CIRE, neste sentido, colacionamos a seguinte jurisprudência vinculada¹⁰⁸ (grifo nosso):

1. Ac. do TRG de 10.07.2018 Insolvência. Graduação de créditos. Penhora. Crédito comum. I - As garantias especiais das obrigações, sejam elas de natureza pessoal (como a fiança ou o aval) ou real (v. g. o penhor ou a hipoteca) são acessórios do crédito, acompanham-no desde a sua constituição. II - A penhora não está prevista no Código Civil entre as garantias especiais das obrigações (Capítulo VI do Código Civil), mas sim no Capítulo VII (Cumprimento e não cumprimento das obrigações) Secção III (Realização coactiva da prestação). III - A penhora não é, em sentido rigoroso, uma garantia do crédito. É apenas o meio de obter o cumprimento coercivo da obrigação, consistindo na apreensão do bem? conservação da garantia geral relativamente a um ou mais bens, na medida do necessário? satisfação daquele crédito? para, através dele (venda ou adjudicação), os Tribunais se substituírem ao executado no cumprimento da respectiva obrigação pecuniária. IV - Não sendo, tal como a configuramos, uma garantia real do crédito, consistindo a penhora numa apreensão do bem por acto de autoridade pública e sua consequente relativa indisponibilidade, os actos do devedor, de disposição ou oneração do bem penhorado, são ineficazes art.º 819º do CC.V - A preferência resultante da penhora vale apenas no âmbito da execução (limitada ao processo) em relação a outros créditos igualmente comuns, para efeitos dos pagamentos a efectuar, quando, havendo mais do que uma execução onde o mesmo bem tenha sido penhorado, os credores com penhoras posteriores ali reclamem os seus créditos (art.º 788º n.º 5 do CPC).VI - A inoponibilidade de garantias reais posteriormente constituídas, decorre naturalmente dos efeitos da penhora (indisponibilidade do bem colocado sob a alçada pública ou ineficácia dessa disposição ou oneração posterior ? penhora). **VII - Declarada a insolvência do executado, os bens penhorados ou apreendidos em qualquer processo são apreendidos para a massa insolvente** (art.ºs 36º n.º 1 al. g), 46º e 149º do CIRE) e o exequente terá de reclamar o seu crédito na insolvência (art.ºs 90º e 128º do CIRE). A graduação dos créditos obedecerá ao estabelecido no art.º 140º n.º 2 do CIRE, o qual, mesmo para quem perfilhe o entendimento de que a penhora é uma garantia real, estabelece, no seu n.º 3: «Na graduação de créditos não é atendida a preferência resultante de hipoteca judicial, nem a proveniente da penhora, mas as custas pagas pelo autor ou exequente constituem dívidas da massa insolvente». Como já antes e há muitos anos o estabeleciam disposições equivalentes do Código de Processo Civil de 1961 (art.ºs. 1235º, n.º3 e 1315ª) ou do CPEREF (art.º 200º n.º2). VIII - Assim, o crédito da recorrente é apenas um crédito comum (art.º 47º n.º 4 al. c) do CIRE) e como tal deverá ser graduado, a par dos demais créditos comuns. IX - A apelante fica em situação de igualdade com os demais credores

¹⁰⁸ PORTUGAL. *Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães* [em linha]. Guimarães: Tribunal da Relação de Guimarães, 2018 [consult. 11 abr. 2021]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/7dc613812139907980258304003171ad?OpenDocument>.

comuns, que não suportaram as custas de uma execução, pois que estas, sendo dívidas da massa insolvente, são pagas com anterioridade a qualquer crédito (art.º 172º do CIRE).

Isto posto, consignamos que, em Portugal, nos termos do artigo 158 do CIRE, uma vez decreta a insolvência, os bens serão arrecadados e vendidos para saldar os credores, inclusive no tocante ao bem de família, vejam o preceito instituído:

Artigo 158 – Começo da venda dos bens - Transitada em julgado a sentença declaratória da insolvência e realizada a assembleia de apreciação do relatório, o administrador da insolvência procede com prontidão à venda de todos os bens apreendidos para a massa insolvente, independentemente da verificação do passivo, na medida em que a tanto se não oponham as deliberações tomadas pelos credores na referida assembleia.

Neste sentido, observamos diferenças em relação a legislação do Brasil, a medida que, inexistente no ordenamento português salvaguardas ou proteções em face do bem de família; salvo no que tange a dispensa da liquidação estampada no artigo 171 do CIRE, mas, que pelos seus termos mostrasse inexequível, a medida que o devedor insolvente precisaria possuir todo o valor do saldo devedor do imóvel que serve de morada da família, fato que data vênica é incompreensível.

Traçando então um paralelo ao positivismo dessa nossa amada terra Tupiniquins, não obstante o artigo 391 do Código Civil do Brasileiro determinar que, pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor, haveremos de observar o dispositivo que trata da impenhorabilidade do bem de família, lei 8009 de 1990¹⁰⁹, mas, com a ressalva das exceções trazidas pelo seu artigo 3º, **sobretudo no que tange aos incisos II, V e VII, por tratarem dos contratos em curso que são o pano de fundo deste trabalho, ou seja, diante dos quais, não se aplicaria a impossibilidade da penhora do bem de família**, desse modo colacionamos a seguir o dispositivo em comento, a saber:

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. Artigo. 3º **A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: I – Revogado II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato; III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em**

¹⁰⁹ BRASIL, ref. 104.

que ambos responderão pela dívida; IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar; VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens. VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Reiteramos a racionalidade dos incisos II e V do artigo 3º supra mencionado, os quais, nos parece em alinhamento para com o artigo 174 do CIRE, no sentido de que, ambos os casos nos conduzem ao instituto da hipoteca, acerca da qual, ocorrendo insolvência em meio ao curso do contrato de compra com garantia hipotecária, tanto em Portugal como no Brasil, o credor da hipoteca terá prioridade, nesse diapasão, reiteramos analogia ao preceito instituído no artigo 32 da Lei 9514¹¹⁰, objeto de comentário no capítulo 4.3 deste trabalho, salientando que a mencionada Lei cuidou de adaptar o instituto da Alienação Fiduciária, o qual, desde então suplantou a utilização das hipotecas.

Com a liquidação do patrimônio, haverá o difícil enfretamento da desocupação dos bens por parte do insolvente. Que essa questão possui um enorme apelo social, sobretudo quando analisamos o cenário pandêmico atual, pois, afinal, a principal recomendação da Organização Mundial da Saúde é para que se pratica o isolamento social.

Nesse diapasão, o CIRE nos remete ao Código de Processo Civil Português na combinação dos artigos 862 com o artigo 150, nº 5, letra a, estabelecendo uma nítida pretensão de aproximação para os casos de desocupação decorrente do arrendamento, diante do qual, a fim de que seja observado o princípio da dignidade da pessoa humana, será concedido tempo de tolerância para que o locatário dignamente possa procurar outra morada para sua família, desse modo, isso se traduz na mesma ambiência que se pretende oferecer ao devedor insolvente que, comprovadamente pontificar seu estado de necessidade¹¹¹.

Que os contratos em curso, nos termos do Artigo 102 do CIRE, traduzem-se por contratos bilaterais em que, na data da declaração da insolvência, não se fazia presente o cumprimento do conjunto de obrigações das partes, assim, justifica-se o elenco de normas para bem salvaguardar os direitos dos credores na Insolvência, sem que se perca de vista, as implicações para com os outros atores das relações em comento.

¹¹⁰ BRASIL, ref. 44.

¹¹¹ Não é por demais reiterar que muito da ideia que me propicia prosperar no desenvolvimento deste trabalho, decorre da obra da minha orientadora e professora, a Dra. Letícia Marques Costa, cujo lançamento do seu livro “A INSOLVENCIA DE PESSOAS SINGULARES”, ocorreu justamente em meio ao desenvolvimento deste trabalho, servindo de inspiradora fonte de consulta, termos em que, a referida obra consta mencionada em ref. 108.

Identificamos dois requisitos preexistente, o primeiro deles de cunho positivo, no qual, aduz-se a existência de um contrato bilateral celebrado entre o Insolvente e um terceiro; demais desse, haverá por se observar um outro requisito, mas, de cunho negativo, ou seja, sintetizado pelo fato de que, na época da declaração da insolvência, era pendente o cumprimento da totalidade das obrigações.

Outro aspectos deveras importante vem no sentido de que, em tais contratos em curso, assim como nos outros que não estão em comento, a regra geral é a de que, se na data da declaração de insolvência, em não se identificando o implemento do total das obrigações, quer seja pelo insolvente, tão pouco pela outra parte, o cumprimento fica suspenso até que o administrador da insolvência declare optar pela execução ou recusa do cumprimento dos termos em curso, cabendo contudo a outra partes, fixar um prazo razoável ao administrador da insolvência para que este exerça a sua opção, findo o qual, considerar-se-á como se recusasse o cumprimento.

Assim como mencionamos no Direito Brasileiro à tipificação da Fraude à Execução, analogamente, ela consta inserida no bojo do Artigo 123 do CIRE, ou seja, Portugal segue na mesma linha da presunção relativa de validade dos negócios jurídicos, pois se for identificada a celebração de atos prejudiciais a massa, sustentar-se-á ineficácia do negócio para que seja desfeito em benefício dos credores da insolvência, devendo pois, a resolução ser efetuada pelo administrador da insolvência por carta registada com aviso de recebimento nos seis meses seguintes ao conhecimento do ato praticado, acarretando por via de consequência ineficácia do negócio, em ato de fundamental prestígio e estabilidade jurídica para os credores da insolvência.

Desse modo, para que se fixe a ideia, a luz do Direito Comparado, colacionamos a seguir o positivismo norteador da Fraude à Execução constante no artigo 792 do Código de Processo Civil e o artigo 1247 do Código Civil no tocante a repercussão posta perante o negócio imobiliário no registro de imóveis.

Artigo. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução: I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver; II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução; III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude; **IV quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;** V - nos demais casos expressos em lei.

Artigo. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Especificadamente no que se refere aos efeitos da Compra em curso com reserva da propriedade, salientamos o detalhamento contido no Artigo 104 do CIRE, no sentido de especificar que: “nº 1 - No contrato de compra e venda com reserva de propriedade em que o vendedor seja o insolvente, a outra parte poderá exigir o cumprimento do contrato se a coisa já lhe tiver sido entregue na data da declaração da insolvência.¹¹² 2 - O disposto no número anterior aplica-se, em caso de insolvência do locador, ao contrato de locação financeira e ao contrato de locação com a cláusula de que a coisa locada se tornará propriedade do locatário depois de satisfeitas todas as rendas pactuadas”.

Depreendemos que tais dispositivos possuem o condão de prestigiar o adquirente, ainda mais se o contrato em curso tiver como objeto a casa da morada da família. Noutro ponto, nos termos do item 3 do artigo em comento, se o insolvente for o comprador, o Administrador da Insolvência analisará o valor do saldo e, se for elevado não arrecadará o bem, mas, se o contrário for, promoverá a arrecadação do bem.

Depurando o artigo em comento, agora no que se refere ao item 4, A cláusula de reserva de propriedade, nos contratos de alienação de coisa determinada em que o comprador seja o insolvente, só é oponível à massa no caso de ter sido estipulada por escrito, até o momento da entrega da coisa; ou seja, a reserva da propriedade é eficaz frente a massa, observada a condição resolutiva imposta.

Outro ponto de destaque e, que, salvo melhor juízo, merece aplauso para a legislação Portuguesa, advém da modernidade simbolizada pela exoneração do passivo restante, devendo, pois, serem observadas as regras do Artigo 236 do CIRE, a saber:

Artigo 236.º Pedido de exoneração do passivo restante. 1 - O pedido de exoneração do passivo restante é feito pelo devedor no requerimento de apresentação à insolvência ou no prazo de 10 dias posteriores à citação, e será sempre rejeitado, se for deduzido após a assembleia de apreciação do relatório, ou, no caso de dispensa da realização desta, após os 60 dias subsequentes à sentença que tenha declarado a insolvência; o juiz decide livremente sobre a admissão ou rejeição de pedido apresentado no período intermédio. 2 - Se não tiver sido dele a iniciativa do processo de insolvência, deve constar do acto de citação do devedor pessoa singular a indicação da possibilidade de solicitar a exoneração do passivo restante, nos termos previstos no número anterior. 3 - Do requerimento consta expressamente a declaração de que o devedor preenche os requisitos e se dispõe a observar

¹¹² Neste ponto fazemos nota de registro de similitude entre as legislações do Brasil e de Portugal, isto posto, colacionamos os positivismos do artigo 1418 do Código Civil, a saber: “O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.”. BRASIL, ref. 33.

todas as condições exigidas nos artigos seguintes. 4 - Na assembleia de apreciação de relatório ou, sendo dispensada a realização da mesma, no prazo de 10 dias subsequente ao decurso do prazo de 60 dias previsto na parte final do n.º 1, é dada aos credores e ao administrador da insolvência a possibilidade de se pronunciarem sobre o requerimento.

Nesse momento detectamos outro ponto de parcial similaridade quando comparamos com a legislação do Brasil, à medida que, a insolvência que houver no curso da compra com reserva da propriedade em garantia, regulamentada pela contemporânea legislação que adaptou o instituto da alienação fiduciária (capítulo 4, subitem 4.3), faz menção ao fato de que, diante da insolvência, haverá como consequência, a perda da propriedade resolúvel pelo devedor e, ato contínuo celebração de leilão, sendo certo que, observado o rigor e formalismo do artigo 27 da Lei 9514, mas, não logrando êxito na arrematação por valor superior a dívida, ainda assim, o credor poderá aceitar lance menor do que a dívida, mas, exonerando o devedor do passivo restante, isto posto, asseveramos o conteúdo dos parágrafos do artigo 27, quais sejam:

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º. § 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.¹¹³

No que tange ao arrendamento vigente, considerando a Insolvência do Locador, vale destacar sua eventual equiparação ao contrato de Compra em curso, mas, desde que, nesta locação, conste cláusula de que a coisa locada se tornará propriedade do locatário depois de satisfeitas todas as rendas pactuadas¹¹⁴, isso, é o que consta fundamentado no Artigo 104º, nº 2 do CIRE, hipótese na qual, a outra parte poderá exigir o cumprimento do contrato, mas, desde que esteja imitado na posse direta do bem; isto feito, o credor da Insolvência receberá os frutos da locação. Ante o exposto frise-se o preceito do artigo 109º do CIRE - A declaração de insolvência não suspende a execução de contrato de locação, e a sua denúncia por qualquer das partes apenas é possível para o fim do prazo em curso, sem prejuízo dos casos de renovação obrigatória, distanciando-se do artigo 8º da 8245 de 1991 positivado no ordenamento do Brasil.

¹¹³ BRASIL, ref. 44.

¹¹⁴ Merece registro que inexistente precedente de contorno similar no ordenamento jurídico brasileiro, em que pese, no mercado imobiliário, vez por outra se “ventila” acerca do contrato de locação com opção de compra, mas, carece nosso ordenamento de positivismo acerca desse negócio.

Noutro giro, quando o Insolvente for o locatário, o administrador poderá optar pela execução ou pela recusa de cumprimento do contrato, ou seja, a declaração de insolvência não suspende o contrato de locação em que o insolvente seja locatário, mas o administrador da insolvência pode sempre denunciá-lo com um pré-aviso de 60 dias, se nos termos da lei ou do contrato não for suficiente um pré-aviso inferior, demais disso, Se for locação residencial, não poderá o locador exercer o direito aos recebíveis no processo de insolvência, estando limitado a três meses, hipótese na qual, o artigo 108 do CIRE, assim dispõe:

Artigo 108º - Locação em que o locatário é o insolvente. 1 - A declaração de insolvência não suspende o contrato de locação em que o insolvente seja locatário, mas o administrador da insolvência pode sempre denunciá-lo com um pré-aviso de 60 dias, se nos termos da lei ou do contrato não for suficiente um pré-aviso inferior. 2 - Exceptua-se do número anterior o caso de o locado se destinar à habitação do insolvente, caso em que o administrador da insolvência poderá apenas declarar que o direito ao pagamento de rendas vencidas depois de transcorridos 60 dias sobre tal declaração não será exercível no processo de insolvência, ficando o senhorio, nessa hipótese, constituído no direito de exigir, como crédito sobre a insolvência, indemnização dos prejuízos sofridos em caso de despejo por falta de pagamentos de alguma ou algumas das referidas rendas, até ao montante das correspondentes a um trimestre. - A denúncia do contrato pelo administrador da insolvência facultada pelo n.º 1 obriga ao pagamento, como crédito sobre a insolvência, das retribuições correspondentes ao período intercedente entre a data de produção dos seus efeitos e a do fim do prazo contratual estipulado, ou a data para a qual de outro modo teria sido possível a denúncia pelo insolvente, deduzidas dos custos inerentes à prestação do locador por esse período, bem como dos ganhos obtidos através de uma aplicação alternativa do locado, desde que imputáveis à antecipação do fim do contrato, com actualização de todas as quantias, nos termos do n.º 2 do artigo 91.º, para a data de produção dos efeitos da denúncia. 4 - O locador não pode requerer a resolução do contrato após a declaração de insolvência do locatário com algum dos seguintes fundamentos: a) Falta de pagamento das rendas ou alugueres respeitantes ao período anterior à data da declaração de insolvência; b) Deterioração da situação financeira do locatário. 5 - Não tendo a coisa locada sido ainda entregue ao locatário à data da declaração de insolvência deste, tanto o administrador da insolvência como o locador podem resolver o contrato, sendo lícito a qualquer deles fixar ao outro um prazo razoável para o efeito, findo o qual cessa o direito de resolução.

Não obstante todo o exposto, ainda se faz necessário conjugar os dispositivos trazidos à baila, para com as regras excepcionais decorrentes do período da pandemia, tal como viemos vez por outra mencionado no decorrer deste trabalho, possibilitando um link de aproximação do instituto da insolência para com o “case” do COVID19.

Brasil e Portugal amargam dificuldades, nesse diapasão, por conta do Comunicado do Conselho dos Ministros Portugueses de 10 de dezembro de 2020, citado em nota¹¹⁵ deste trabalho, foi aprovada pela Assembleia da República a lei nº 75-A/2020, publicada no Diário da Republica nº 252/2020, 3º Suplemento, Serie I de 2020-12-39, a qual altera o regime excepcional para situações de mora no pagamento da renda devida nos termos

¹¹⁵ PORTUGAL, ref. 9.

de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, com efeito arrefece a pressão nos arrendatários para que não tenham por desfeitos os seus contratos.

Nesse diapasão, destacamos as medidas estabelecidas na lei n.º 1-A/2020¹¹⁶, a qual, **trouxe flexibilização quanto a prorrogação do prazo do contrato e oportunidade de suspensão do pagamento das rendas vencidas durante a pandemia, para serem pagas em momento subsequente, de modo parcelado e após a cessação das medidas necessárias a contenção da pandemia, por outro lado, os senhorios que viessem a ficar sem as rendas, teriam empréstimo concedido pelo governo, tudo com fito de conter a insolvência dessas pessoas singulares.**

Isto posto, trazemos os preceitos de maior contorno prático, sobretudo, os que foram instituídos no artigo 8.º da lei em comento, quais sejam:

4 - No caso de contrato de arrendamento para fins não habitacionais relativo a estabelecimentos que, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, tenham sido encerrados em março de 2020 e que ainda permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021, a duração do respetivo contrato é prorrogada por período igual ao da duração da medida de encerramento. 5 - A prorrogação prevista no número anterior conta-se desde o termo original do contrato e dela nunca pode resultar um novo período de duração do contrato cujo termo ocorra antes de decorridos seis meses após o levantamento da medida de encerramento e depende do efetivo pagamento das rendas que se vencerem a partir da data de reabertura do estabelecimento, salvo se tiverem efetuado o respetivo diferimento. Artigo 8.º-B - Estabelecimentos que permanecem encerrados a 1 de janeiro de 2021. 1 - Aos arrendatários cujos estabelecimentos tenham sido encerrados, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, desde, pelo menos, março de 2020, e que, a 1 de janeiro de 2021, ainda permaneçam encerrados aplica-se o disposto nos números seguintes. 2 - Relativamente às rendas vencidas em 2020, cujo pagamento tenha sido diferido ao abrigo da presente lei, o arrendatário pode voltar a diferir o respetivo pagamento, nos seguintes termos: a) O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2022 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2023; b) O pagamento é efetuado em 24 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal. 3 - Relativamente às rendas vencidas em 2021, o arrendatário pode requerer o diferimento do pagamento das rendas, correspondentes aos meses em que os estabelecimentos se encontrem encerrados, aplicando-se o disposto nas alíneas do número anterior. 4 - O arrendatário que pretenda beneficiar do regime previsto nos números anteriores deve comunicar a sua intenção ao senhorio, por escrito e até 20 dias após a entrada em vigor da Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro, retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro de 2021, se a comunicação tiver sido posterior a esta data. 5 - A comunicação prevista no número anterior é efetuada mediante carta registada com aviso de receção, enviada para a respetiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior. 6 - Caso o arrendatário requeira o diferimento do pagamento das rendas nos termos do presente artigo, os senhorios podem requerer a concessão de um empréstimo, nos termos da linha de crédito com custos reduzidos prevista no n.º 5 do artigo 8.º, por referência às rendas do ano de 2020 e de 2021, vencidas e não liquidadas. 7 - O diferimento no pagamento das rendas nos termos do presente artigo não constitui falta ou mora no pagamento das rendas em causa para quaisquer efeitos legais. Artigo 8.º-C 1 - Os arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de faturação entre 25 % e 40 %, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 30 % do valor da renda, com o limite de 1200 (euro) por mês. 2 - Os arrendatários que,

¹¹⁶ PORTUGAL. *Lei 1-A/2020* [em linha]. Lisboa: Diário da República Eletrónico, 2020 [consult. 04 abr. 2020]. Disponível em <https://dre.pt/home/-/dre/130473088/details/maximized>.

no ano de 2020, sofreram uma quebra de faturação superior a 40 %, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 50 % do valor da renda, com o limite de 2000 (euro) por mês.

Por todo o exposto, depreendemos que os Parlamentos de Portugal e do Brasil, sensíveis para com o momento, trouxeram um conjunto de medidas para fins de tentar arrefecer a insolvência das pessoas singulares em face dos contratos em curso que forma objetos deste trabalho de pesquisa.

7 CONCLUSÃO

Podemos concluir que a propriedade imobiliária possui uma enorme função social, não por acaso, consta pontificado o direito à propriedade e a moradia nos Pactos Internacionais, tais como a Convenção Europeia dos Direitos do Homem e o Pacto São Jose da Costa Rica, de tal modo que, sendo Portugal e Brasil signatários de tratados Internacionais, eles trouxeram para as suas Constituições o Direito fundamental a propriedade e o direito social a moradia, positivando as normas inerentes em robusta legislação ordinária.

Em face de tal significação, quando a incapacidade de pagamento se impõe sobre os contratos em curso de compra e locação de imóveis, sobretudo quando para fins de moradia, isso ocasiona acentuado revés na vida das pessoas singulares e soa como ensejo da ocorrência do instituto da Insolvência.

Que o desenvolvimento do presente trabalho ocorreu em meio a pandemia do COVID19, quando então, monitoramos a promulgação de alguns dispositivos, tanto no Brasil como em Portugal com o propósito de minimizar ou procrastinar a insolvência das pessoas singulares, enaltecendo a mencionada função social dos instituto em comento e seus contratos em curso.

Antes que ousássemos adentrar nos contratos de compra, locação e análise da insolvência que ocorresse no curso dos mesmo, sentimos a necessidade de aprofundar o conhecimento acerca dos modos de aquisição da propriedade, pois, seria ela o ponto de partida para celebração dos contratos, inclusive os de locação, quando nesse diapasão, identificamos a existência do positivismo ordinário instalado em face da propriedade e leis especiais sobre esse instituto em ambos os Países em comento.

No que tange a Legislação Brasileira e relativamente a compra com reserva da propriedade, identificamos impactante alteração do *modus operandi*, ou seja, substituíram-se as hipotecas pela contemporânea alienação fiduciária, na qual o mais forte dos seus propósitos era dar celeridade aos ritos em meio a insolvência do devedor, trazendo-o para a via extrajudicial, com efeito, os credores sentiram maior segurança, ampliou-se a concessão do crédito e a alienação fiduciária passou para larga escala de utilização; sopesando que, não obstante o rito da constituição do devedor em mora, a

consolidação da propriedade para o credor e até o leilão serem mais rápido, o que poderia soar como não benefício aos devedores, mas, o fato é que, o interesse da esmagadora coletividade se sobrepõe ao interesse de pequena parcelas de inadimplentes, desse modo maior gama de pessoas beneficiaram-se do instituto, inclusive com taxas de juros menos proibitivas, em vista de uma melhor garantia; no entanto, restar comprovada a insolvência, o bem irá a público leilão e o produto da arrematação liquidará o saldo devedor em face da prioridade nata do credor e, aquilo que sobejar, será entregue ao devedor, desde que, outros credores não se habilitem ao recebimento; por fim, será assegurado ao credor, seu sucessor ou arrematante o direito a reintegração da posse do imóvel, inclusive com obtenção de liminar, tal como é o preceito do mencionado artigo 30 da Lei 9514¹¹⁷, fato de contorno mais agudo, quando comparado a legislação Portuguesa e, que, sem sombra de dúvida foi um motivador incremento dos financiamentos imobiliários no Brasil.

Não bastasse a relativa inovação decorrente da utilização em larga escala da alienação fiduciária; recentemente em 2018, surgiu para o outro viés de negócio de compra em curso, a nova lei de rescisões de promessa de compra e venda, fruto de revés político, econômico e social que acometeu o Brasil, quando então, houve aumento avassalador do número de rescisões desses contratos que tinham como pano de fundo o Direito Real de Aquisição, mas, sem dispositivo regulador para os critérios do desfazimento, passando a partir da nova Lei, estar positivado o perdimento de até 25% daquilo que foi pago e demais cominações e especificidades contidas no texto legal.

Tanto Portugal como Brasil, possuem o rumo de prestígio aos credores, valendo-se do acervo patrimonial do devedor para suprir suas dívidas, mas, com fortes impactos para os atores destas relações contratuais que se mostrarem insolventes; com efeito, no Brasil a insolvência do locatário, ensejará o seu despejo e, se, por outro lado a insolvência for do locador, acabará por acarretar a penhora do imóvel e, ocorrendo arrematação, o locatário não possui preferência, demais disso, a regra geral é que o adquirente poderá desfazer a locação, salvo preenchidas condições específicas pelo locatário. Suponho neste caso, até mesmo existir o dever de reparação pelo locador insolvente, ao locatário que venha ter prematuramente por desfeita a sua locação.

¹¹⁷ BRASIL, ref. 44.

Em meio à investigação, o caminho foi ficando fértil para suposições, recomendações e identificação de perspectivas, desta feita, fazemos consignar o seguinte:

a) suponho que se for aprovado no Parlamento Brasileiro o projeto de Lei nº 3999/2020, de autoria do Deputado Hugo Leal, que trata do despejo extrajudicial, isso acabará por acarretar o incremento nas locações, pois, propiciará um maior volume de ofertas em disponibilidade em face do fenômeno da desajudicialização e, não é só isso, com mais ofertas o valor das locações tenderia a cair, além de mitigar a exigibilidade de garantia, inclusive barateando seu custo e, como efeito impactar na diminuição da inadimplência nos contratos em curso de locação, fato que, por vezes, tanto assola aos locatários e locadores; b) imagino a perspectiva de que para onde o futuro aponta, as gerações mais jovens desmitificarão à locação como forma de acesso a moradia, deixando à aquisição do imóvel próprio para momento de maior maturidade, fazendo eclodir um forte nicho no mercado imobiliário (locação), onde tende se fazer presente o embarque de forte apelo tecnológico como contratos de qualquer valor e espécie de locação assinados por aplicativos e plataformas eletrônicas; c) idealizaria que o Supremo Tribunal Federal Brasileiro venha proferir decisão de repercussão geral acerca da impenhorabilidade do imóvel do fiador, pois, em nada colabora com a sociedade a alternância recorrente da jurisprudência da Suprema Corte, à medida que se notabiliza como a casa do último refúgio da paz social; d) em face do princípio da dignidade da pessoa humana, recomendaria que constasse do ordenamento da Republica de Portugal, dispositivo protetivo ao bem de família diante do caso de insolvência, mas, criando algumas exceções tais como as do artigo 3º da lei 8009 de 1990¹¹⁸ do Brasil e dispositivos análogos do positivismo dos Estados Unidos da América; por fim, e) com olhar para a Nação Japonesa, outrora vítima de acentuados reveses e, posteriores apogeus, idealizo a perspectiva que, passado o forte impacto da pandemia, a economia dos países recuperem suas forças, minimizando a insolvência das pessoas singulares e que, sobretudo, faça soerguer uma sociedade mais afinada com a resiliência.

¹¹⁸ BRASIL, ref. 104.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. *Estudo técnico dedicado à atualização das necessidades habitacionais 2004-2030* [em linha]. São Paulo: Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias, 2020 [consult. 17 fev. 2021]. Disponível em https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/12/Deficit_Habitacional_-V-8-dez-2020.pdf.

BRASIL. Câmara dos Deputados. *Legado da Copa e da Olimpíada - Balanço dos impactos desses megaeventos no Brasil* [em linha]. Brasília: Rádio Câmara, 2017 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <https://www.camara.leg.br/radio/programas/521438-legado-da-copa-e-da-olimpiada-balanco-dos-impactos-desses-megaeventos-no-brasil/>.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. 31ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003. ISBN 9788502042575.

BRASIL. Fundação Casa de Rui Barbosa. *Memória das Olimpíadas* [em linha]. Rio de Janeiro: Fundação Casa de Rui Barbosa, 2013 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <http://memoriadasolimpiadas.rb.gov.br/jspui/handle/123456789/45>.

BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2001 [consult. 17 jan. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2002 [consult. 21 fev. 2021]. Disponível: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm.

BRASIL. *Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007* [em linha]. Brasília: Presidência da

República, 2007 [consult. 19 maio 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm.

BRASIL. *Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2011 [consult. 17 mar. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm.

BRASIL. *Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2015 [consult. 17 maio 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm#art168ii.

BRASIL. *Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2015 [consult. 17 mar. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm.

BRASIL. *Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2018 [consult. 17 mar. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13786.htm.

BRASIL. *Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 2020 [consult. 17 ago. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm.

BRASIL. *Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916* [em linha]. Rio de Janeiro: Estados Unidos do Brasil, 1916 [consult. 21 fev. 2021]. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1910-1919/lei-3071-1-janeiro-1916-397989-publicacaooriginal-1-pl.html>.

BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1973 [consult. 21 fev. 2021]. Disponível: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm.

BRASIL. *Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1979 [consult. 17 mar. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm.

BRASIL. *Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1985 [consult. 17 maio 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17433.htm.

BRASIL. *Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1990 [consult. 14 abr. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm.

BRASIL. *Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1990 [consult. 28 abr. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm.

BRASIL. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1991 [consult. 21 fev. 2020]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm.

BRASIL. *Lei nº 9.020, de 25 de setembro de 2020 do Estado do Rio de Janeiro* [em linha]. Rio de Janeiro: Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro, 2020 [consult. 23 out. 2020]. Disponível em <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=401943>.

BRASIL. *Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997* [em linha]. Brasília: Presidência da República, 1997 [consult. 17 mar. 2021]. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm.

BRASIL. Ministério Público Federal. *Entenda o Caso Lava Jato* [em linha]. Brasília: Ministério Público Federal, 2021 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <http://www.mpf.mp.br/grandes-casos/lava-jato/entenda-o-caso>.

BRASIL. *Projeto de Lei 1179, de março de 2020* [em linha]. Brasília: Senado Federal, 2020 [consult. 30 abr. 2020]. Disponível em <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8081779&ts=1614816298206&disposition=inline>.

CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

CONFERÊNCIA ESPECIALIZADA INTERAMERICANA SOBRE DIREITOS HUMANOS. *Convenção Americana dos Direitos Humanos (Pacto de San José da Costa Rica)* [em linha]. San José de Costa Rica: Conferência Especializada Interamericana sobre Direitos Humanos, 1969 [consult. 8 jan. 2021]. Disponível em <https://www.conjur.com.br/dl/pacto-san-jose-costa-rica.pdf>.

CORREIO BRASILIENSE. *The Economist critica economia do país: "o Brasil estragou tudo?"* [em linha]. Brasília: Jornal Correio Brasiliense, 2013 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2013/09/26/internas_economia,390275/the-economist-critica-economia-do-pais-o-brasil-estragou-tudo.shtml.

COSTA, Leticia Marques. *A Insolvência de Pessoas Singulares*. 1ª ed. Coimbra: Almedina, 2021.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro. Direitos das Coisas*. 24ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. *Direito Civil: Direitos Reais*. 6ª ed. Salvador: JusPodivm, 2020, v. 12, Coleção Sinopses para Concursos.

GAZETA DO POVO ONLINE. *Fifa anuncia oficialmente o Brasil como país sede da Copa 2014* [em linha]. Curitiba: Gazeta do Povo, 2007 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <https://www.gazetadopovo.com.br/esportes/fifa-anuncia-oficialmente-o-brasil-como-pais-sede-da-copa-2014-apdcwnrdzon5hzsr7bboy8ge/>.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

HUNTER, James C. *O Monge e o Executivo: uma história sobre a essência e a liderança*. Rio de Janeiro: Sextante, 2004. ISBN 857-54-2102-6.

KASTNER, Tássia. *A Bomba da Inadimplência* [em linha]. São Paulo: Revista VC S/A, 2020 [consult. 11 jul. 2021]. Disponível em <https://vocesa.abril.com.br/especiais/a-bomba-da-inadimplencia/>.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: Teoria e Prática*. 8ª ed. ver. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

MORENO, Carlos. *Direito das famílias no Brasil como base da sociedade moderna* [em linha]. [S. l.]: Jusbrasil, 2017 [consult. 12 abr. 2021]. Disponível em <https://susiquadros.jusbrasil.com.br/modelos-pecas/435850089/direito-das-familias-no-brasil-como-base-da-sociedade-moderna>.

PITÃO, José António de França; PITÃO, Gustavo França. *Arrendamento Urbano Anotado*. Lisboa: Quid Juris, 2017. ISBN 978-97-272-4775.

PORTAL JUSBRASIL. *Princípio Saisine* [em linha]. [S. l.]: Jusbrasil, 2021 [consult. 19 maio 2021]. Disponível em www.jusbrasil.com.br/busca?q=principio+de+saisine.

PORTUGAL. *Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães* [em linha]. Guimarães: Tribunal da Relação de Guimarães, 2018 [consult. 11 abr. 2021]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/7dc613812139907980258304003171ad?OpenDocument>.

PORTUGAL. *Comunicado do Conselho de Ministros de 10 de dezembro de 2020* [em linha]. Lisboa: República Portuguesa, 2020 [consult. 4 jan. 2021]. Disponível em <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc22/governo/comunicado-de-conselho-de-ministros?i=388>.

PORTUGAL. *Constituição da República Portuguesa* [em linha]. Portugal: República Portuguesa, 1976 [consult. 21 fev.2021]. Disponível em <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>.

PORTUGAL. *Código Civil* [em linha]. Portugal: República Portuguesa, 1966 [consult. 24 fev.2021]. Disponível em http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=487&tabela=leis.

PORTUGAL. *Novo Regime de Arrendamento Urbano* [em linha]. Portugal: República Portuguesa, 2006 [Consult. 12 jan. 2021]. Disponível em https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=691&tabela=leis&so_miolo=

PORTUGAL. *Código de Insolvência e Recuperação da Empresa* [em linha]. Portugal: República Portuguesa, 2004 [Consult. 15.mar.2020] Disponível em https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=85&tabela=leis&so_miolo

PORTUGAL. *Lei 1-A/2020* [em linha]. Lisboa: Diário da República Eletrônico, 2020 [consult. 04 abr. 2021]. Disponível em <https://dre.pt/home/-/dre/130473088/details/maximized>.

REVISTA EXAME. *Como o Rio conseguiu ser sede da Olimpíada de 2016* [em linha]. São Paulo: Revista Exame, 2010 [consult. 12 dez. 2020]. Disponível em <https://exame.com/negocios/como-rio-conseguiu-ser-sede-olimpiada-2016-593831/>.

REVISTA THE ECONOMIST. *Brasil decola* [em linha]. Inglaterra: The Economist, 2009 [consult. 11 mar. 2021]. Disponível em <https://www.economist.com/leaders/2009/11/12/brazil-takes-off>.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínio e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática*. São Paulo: Editora Mirante, 2012.

SERRA, Catarina, *Lições de Direito da Insolvência*, 1.^a edição, Coimbra: Almedina, 2018

SILVA, Bruno Mattos. *Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de risco*. 9.^a ed. São Paulo: Atlas, 2013.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*. 10.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. ISBN 9788530967567.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA [STJ]. *Recurso Especial Superior Tribunal de Justiça nº 675361 CE 2004/0113067-9* [em linha]. Brasília: STJ, 2004 [consult. 12 jul. 2021]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6045324/recurso-especial-resp-675361-ce-2004-0113067-9-stj/relatorio-e-voto-12176143>.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA [STJ]. *Súmula 214* [em linha]. Brasília: STJ, 2011 [consult. 12 jan. 2021]. Disponível em https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_16_capSumula214.pdf.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA [STJ]. *Súmula 239* [em linha]. Brasília: STJ, 2011 [consult. 19 abr. 2021]. Disponível em https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA [STJ]. *Súmula 332* [em linha]. Brasília: STJ, 2012 [consult. 12 jan. 2021]. Disponível em

https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2012_28_capSumula332.pdf.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL [STF]. *Recurso Especial Supremo Tribunal Federal nº 1.824.133* [em linha]. Rio de Janeiro: STF, 2020 [consult. 11 jul. 2021]. Disponível em <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/858002156/recurso-especial-resp-1824133-rj-2018-0066379-3/inteiro-teor-858002166>.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL [STF]. *Recurso extraordinário Supremo Tribunal Federal nº 407.688-8* [em linha]. São Paulo: STF, 2006 [consult. 21 fev. 2019]. Disponível em <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/761975/recurso-extraordinario-re-407688-sp>.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL [STF]. *Recurso extraordinário Supremo Tribunal Federal nº 605.709* [em linha]. São Paulo: STF, 2018 [consult. em 15 mar. 2021]. Disponível em <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22294621/recurso-extraordinario-re-605709-sp-stf>.

TARTUCE, Flávio. *Direitos das Coisas*. São Paulo: Método, 2013.

TARTUCE, Flavio; SIMÃO, José Fernando. *Direito Civil: direito das coisas*. São Paulo: Método, 2012.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS. *Rescisão do contrato por culpa do comprador — devolução imediata do valor pago* [em linha]. Brasília: TJDF, 2020 [consult. 11 jul. 2021]. Disponível em <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-em-detalhes/compra-e-venda-de-imovel-em-construcao/rescisao-do-contrato-por-culpa-do-comprador-2500-devolucao-imediata-do-valor-pago>.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. *Agravo de Instrumento-Cv: AI 10000204522213001 MG* [em linha]. Belo Horizonte: TJMG, 2020 [consult. 16

abr. 2021]. Disponível em <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/924403229/agravo-de-instrumento-cv-ai-10000204522213001-mg>.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE. *Princípios Norteadores dos Registros Públicos* [em linha]. Aracaju: Portal do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, 2020 [consult. 25 mar. 2021]. Disponível em <https://www.tjse.jus.br/portal/servicos/judiciais/cartorios/principios-norteadores-dos-registros-publicos>.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. *Código de Organização Judiciária do Estado do Rio de Janeiro* [em linha]. Rio de Janeiro: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, 2017 [consult. 15 abr. 2021]. Disponível em <http://www.tjrj.jus.br/documents/10136/31404/codjerj.pdf/095078a7-68b2-4a6c-998c-9bc8b581a0ad?version=1.19>.

TRIBUNAL EUROPEU DOS DIREITOS DO HOMEM. *Convenção Europeia dos Direitos do Homem* [em linha]. Roma: Tribunal Europeu dos Direitos do Homem, 1950 [consult. 8 jan. 2021]. Disponível em https://www.echr.coe.int/documents/convention_por.pdf.