

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO**

Leonardo de Oliveira Thebit

**DA EFICÁCIA DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS NO**  
**DIREITO CIVIL BRASILEIRO**

Belo Horizonte

2024

Leonardo de Oliveira Thebit

**DA EFICÁCIA DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE BENS  
IMÓVEIS NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Minas Gerais como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Fabio Queiroz Pereira

Belo Horizonte

2024

Ficha catalográfica elaborada pela bibliotecária Meire Queiroz - CRB-6/2233.

T375d Thebit, Leonardo de Oliveira  
Da eficácia dos contratos de compra e venda de bens imóveis no direito civil brasileiro [manuscrito] / Leonardo de Oliveira Thebit. - 2024.  
113 f.

Orientador: Fabio Queiroz Pereira.  
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Direito.  
Bibliografia: f. 104-113.

1. Direito civil - História - Brasil - Teses. 2. Contratos - Teses. 3. Bens imóveis - Teses. 4. Compra e venda - Teses. 5. Transmissão (Direito) - Teses.  
I. Pereira, Fabio Queiroz. II. Universidade Federal de Minas Gerais - Faculdade de Direito. III. Título.

CDU:347.451(81)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO

UFMG

## ATA DA DEFESA DA DISSERTAÇÃO DO ALUNO LEONARDO DE OLIVEIRA THEBIT

Realizou-se, no dia 26 de março de 2024, às 14:00 horas, em Plataforma Virtual, pela Universidade Federal de Minas Gerais, a defesa de dissertação, intitulada *Da Eficácia dos Contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis no Direito Civil Brasileiro*, apresentada por LEONARDO DE OLIVEIRA THEBIT, número de registro 2022652066, graduado no curso de DIREITO, como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em DIREITO, à seguinte Comissão Examinadora: Prof. Fabio Queiroz Pereira - Orientador (UFMG), Prof. Edson Kiyoshi Nacata Junior (UFMG), Prof. Felipe Quintella Machado de Carvalho Hansen Beck (Faculdade Milton Campos).

A Comissão considerou a dissertação:

Aprovada, tendo obtido a nota 90 (noventa).

Reprovada

Finalizados os trabalhos, lavrei a presente ata que, lida e aprovada, vai assinada por mim e pelos membros da Comissão.

Belo Horizonte, 26 de março de 2024.

Prof. Fabio Queiroz Pereira (Doutor) Nota: 90 (noventa).

Prof. Edson Kiyoshi Nacata Junior (Doutor) Nota: 90 (noventa).

Prof. Felipe Quintella Machado de Carvalho Hansen Beck (Doutor) Nota: 90 (noventa).

## **Agradecimentos**

Agradeço aos meus pais, José e Andrea, por todo o apoio, carinho e companheirismo na minha jornada. À minha companheira, Isabela, pela paciência e por todo o amor, sempre. Aos amigos queridos com quem divido minha vida, pelo suporte, pela companhia e pelo convívio afetuoso e sensível. Ao meu orientador, Fábio Queiroz, pelos preciosos ensinamentos e pela orientação atenciosa, próxima e solícita. Ao professor Ricardo Sontag, por ter me ensinado o significado de ser docente e pesquisador em uma universidade pública, e por ser um exemplo e inspiração de excelência profissional e acadêmica.

*Só de documento  
eu carrego um coração  
que anda espiando,  
procurando uma canção.*

(Egberto Gismonti)

## RESUMO

O presente trabalho trata de investigar, sob um viés historiográfico e jurídico-dogmático, o regime jurídico e funcionamento dos contratos de compra e venda de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, com ênfase no fenômeno da transmissão do direito real de propriedade entre as partes contratantes e sua relação com os sistemas jurídicos dos direitos reais e do direito contratual. Para isso, foi feito um estudo de história do direito civil brasileiro dividido em três partes: 1) O processo de codificação do direito civil pátrio, quando ocorreram a formação do sistema registral brasileiro e os debates teóricos sobre o papel do registro de imóveis na compra e venda no direito civil pré-codificação, que tiveram enorme influência no sistema de compra e venda obrigacional adotado pelo Código Civil de 1916; 2) A consolidação doutrinária observada em torno da noção do registro como “tradição solene” no âmbito da compra e venda imobiliária, ocorrida após a publicação do Código Civil de 1916; 3) Os debates doutrinários voltados para a questão do acordo de transmissão desenvolvidos no curso do século XX. Tal estudo foi realizado a partir da análise de fontes primárias de natureza legislativa e doutrinária, com vistas a reconstruir o percurso histórico do problema de pesquisa entre o final do século XIX e meados do século XX. Em seguida, foi realizada uma investigação jurídico-dogmática voltada para a compreensão da compra e venda imobiliária no âmbito do Código Civil de 2002 pela civilística contemporânea. Para isso, foram analisados os dispositivos legais atuais que compõem o sistema jurídico brasileiro de transmissão do direito real de propriedade por contratos de compra e venda, além de obras de natureza científica que abordam tal tema e assuntos correlatos na contemporaneidade. Concluiu-se pela insuficiência das abordagens teóricas atuais no sentido de fornecer uma explicação coerente para o fenômeno da transferência do direito propriedade por contratos imobiliários. Enfim, propôs-se uma leitura da compra e venda imobiliária como negócio dispositivo dotado de eficácia real e obrigacional, posicionando-se o registro como ato integrativo de suporte fático sucessivo que, uma vez integrado, atribui eficácia real ao contrato.

**Palavras-chave:** Compra e Venda; Transmissão do Direito Real de Propriedade; Eficácia Translativa; Acordo de Transmissão; História do Direito Civil Brasileiro.

## ABSTRACT

The present study investigates the legal system of real estate purchase and sale agreements in Brazil, with emphasis on the phenomenon of the transfer of property rights between the contracting parties and its relationship with contract law and the logic of rights *in rem*. To this end, a legal history study was made regarding the history of Brazilian civil law, thus divided into three parts: 1) The process of codification of Brazilian civil law, when both the formation of the Brazilian property registry system and the theoretical debates regarding the role of the real estate registry in purchase and sale agreements in pre-codification Brazilian civil law took place. Such debates had an enormous influence on the purchase and sale system adopted by the Brazilian 1916 Civil Code; 2) The academic consolidation observed around the notion of the registry as a form of "solemn *traditio*" in the context of the purchase and sale of real estate, which occurred after the publication of the Civil Code of 1916; 3) The 20th century civil law debates focused on the (in)existence of something similar to the German *Einigung* in Brazilian contract law. This part of the study was carried out by analysing primary sources of a legislative and academic nature, aiming to reconstruct the historical path of this study's main research problem between the end of the 19th century and the middle of the 20th century. This was followed by a legal-dogmatic investigation aimed at understanding the real estate purchase and sale agreements within the scope of the Brazilian 2002 Civil Code in contemporary civil law. To this end, the current legal provisions that make up the Brazilian legal system for the transfer of real property rights through purchase and sale contracts were analysed, as well as scientific works that deal with this subject and related issues in contemporary times. It was concluded that current theoretical approaches are insufficient to provide a coherent explanation for the phenomenon of transferring property rights through real estate contracts. Finally, an interpretation of the purchase and sale agreement as a contract endowed with real and obligatory efficacy was proposed, in which the contract produces both rights *in rem* and rights *in personam*, with the registry being understood as an integrative act of the agreement, which, once performed, allows the contract to produce rights *in rem*.

Keywords: Purchase and Sale Agreements; Transfer of Property Rights; Rights *in rem*; *Einigung*; History of Brazilian Civil Law.

## SUMÁRIO

<b>Introdução</b> .....	10
<b>1. A Transferência do Direito Real de Propriedade</b> .....	22
1.1 Sistemas Internacionais de transferência do Direito Real de Propriedade no Século XIX; .....	22
1.1.1 Code Civil des français (1804).....	23
1.1.2 Bürgerliches Gesetzbuch (Alemanha - 1896).....	26
1.1.3 Código Civil Chileno (1855):.....	29
1.2 A Transferência do Direito Real de Propriedade por Atos Negociais no Código Civil de 1916;.....	31
1.2.1 Formação História do Sistema Registral Brasileiro;.....	32
1.2.2 A Venda Obrigacional no Código Beviláqua;.....	40
<b>2. A Compra e Venda imobiliária e o Acordo de Transmissão nos Debates Doutrinários do Direito Brasileiro do século XX</b> .....	44
2.1 Consolidação Doutrinária na Ausência de Debates: a Transcrição como “tradição solene” .....	44
2.2 A Questão do Acordo de Transmissão.....	54
2.2.1 Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda.....	55
2.2.2 Clóvis V. do Couto e Silva.....	58
2.2.3 Darcy Bessone de Oliveira Andrade.....	62
<b>3. O Sistema Brasileiro de Transferência do Direito Real de Propriedade</b> .....	69
3.1 Literatura Jurídica Contemporânea.....	69
3.1.1 – O Contrato e os Direitos Reais.....	71
3.1.2 – Registro de Imóveis no Plano da Eficácia: O Registro como Ato Integrativo.....	75
3.1.3 – A Summa Divisio Do Direito Civil Patrimonial.....	78
3.2 Os Contornos Jurídicos da Compra e Venda Imobiliária no Direito Brasileiro.....	81
3.2.1 A Obrigação de Dar e sua Incompatibilidade com a Compra e Venda Imobiliária.....	82
3.2.2 A Eficácia Obrigacional-Real da Compra e Venda.....	87
3.2.3 O Papel do Registro na Compra e Venda Imobiliária.....	90
3.2.4 Venda com Reserva de Domínio e Promessa de Compra e Venda.....	94
<b>Síntese Conclusiva e Considerações Finais</b> .....	99
<b>Referências Bibliográficas</b> .....	103

## Introdução

O fenômeno da transferência do direito real de propriedade por contratos imobiliários e seus respectivos contornos jurídicos são fonte de infindáveis discussões para a civilística, em especial no curso dos séculos XIX e XX, com o surgimento das primeiras codificações e sistemas de registro fundiário nos ordenamentos jurídicos ocidentais. Dentre as questões que atravessam essa temática, são de particular relevância aquelas relativas à tensão observada na conjugação sistemática das instituições próprias do direito contratual à principiologia dos direitos reais, devendo ter-se em mente, ainda, as especificidades normativas, regime jurídico e lógica própria dos contratos em espécie em um cenário de tipologia contratual em constante evolução e renovação<sup>1</sup>.

Dentro desse contexto, é possível identificar um problema de particular relevância no regime jurídico da compra e venda imobiliária no Brasil. Há uma perplexidade normativa na leitura dos dispositivos relevantes contidos no Código Civil de 2002 (CC/02), que fornece à compra e venda um regime jurídico muito semelhante àquele encontrado no Código Beviláqua de 1916: a estrutura normativa típica da compra e venda fornecida pelo artigo 481 do CC/02<sup>2</sup> aparenta atribuir a esse tipo contratual o efeito de criar, para o vendedor, uma obrigação de dar a propriedade do bem negociado. A transferência do direito real de propriedade, contudo, inegavelmente depende de posterior registro do título translativo no Cartório de Bens Imóveis, nos termos do art. 1.227<sup>3</sup> do CC/02.

Assim, o ordenamento jurídico brasileiro, ao aparentemente dividir o processo de transferência da propriedade dos bens imóveis em dois atos distintos, cria um dilema jurídico. Se, por um lado, compreende-se que a eficácia do contrato de compra e venda de coisa imóvel é meramente obrigacional, sendo a eficácia real estritamente vinculada ao ato administrativo do registro, surge uma pergunta de difícil resposta: sendo a transferência do direito real de propriedade efeito do registro, ato estranho ao contrato que pode ser praticado por qualquer uma das partes contratantes, a qual ato do vendedor corresponde a execução da prestação de dar voltada para o adimplemento da obrigação criada pelo contrato?

---

<sup>1</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva; **A Nova Tipologia do Direito Contratual Brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 537-540.

<sup>2</sup> Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

<sup>3</sup> 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.

Se, por outro lado, entende-se que a eficácia real decorre do próprio contrato imobiliário, novamente encontram-se perguntas de difícil resposta: como seria possível explicar que a propriedade só se transfere uma vez praticado o ato registral? Seria possível conceber o registro como ato integrante do negócio translativo da propriedade ou como condição suspensiva de sua eficácia?

A primeira hipótese, embora traduza em si o entendimento majoritário da doutrina contemporânea, apresenta um problema claro: ao entender-se a eficácia translativa real como exclusivamente decorrente do registro, ato administrativo de direito público estranho ao contrato de compra e venda, o ordenamento jurídico tornaria impossível às partes contratantes adimplir a obrigação de dar própria do contrato de compra e venda. Inexistiria no tráfego negocial qualquer comportamento da parte vendedora que serviria de substrato fático para o adimplemento da obrigação de dar, uma vez que o ato que transfere a propriedade mais se assemelharia a uma prestação de fazer (levar a escritura pública a registro) e sequer mesmo poderia ser considerado uma prestação, posto que inexistente poder coativo do credor sobre o devedor no sentido de exigir tal ato a título de prestação, elemento essencial do conteúdo de toda obrigação<sup>4</sup>.

Tal leitura aparenta impedir a qualificação jurídica destes contratos como contratos de compra e venda, uma vez que, nos termos do Código Civil, pelo contrato de compra e venda um dos contratantes se obriga a transferir o domínio<sup>5</sup> de certa coisa, ou seja, contrai uma obrigação de dar. Ademais, contraria a lógica da plena realização contratual e obrigacional, uma vez que tem por resultado uma leitura do contrato imobiliário que o torna um instrumento incapaz de satisfazer o interesse das partes por si. Ademais, tal interpretação torna complexa ou mesmo impossível a localização de um acordo de vontade das partes acerca da produção de efeitos reais (a transferência da propriedade).

---

<sup>4</sup> GOMES, Orlando; **Obrigações**. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 10.

<sup>5</sup> Embora o termo “domínio” seja frequentemente utilizado como sinônimo de propriedade, é importante ressaltar que a doutrina contemporânea do direito civil concebe os termos de formas distintas. Segundo Milagres e Moreira o domínio se refere ao “poder material de fato de subordinação” e a propriedade deve ser compreendida como a “relação jurídica complexa entre a coletividade e aquele que detém a titularidade sobre determinado bem com oponibilidade *erga omnes*”. Aqui, o uso do termo “domínio” se justifica uma vez que a escolha legislativa do CC/02 foi pela indistinção entre esses termos, portanto, foi preservada a terminologia do código ao se referir ao seu regime jurídico, embora os termos possuam significados diversos. MILAGRES, Marcelo de Oliveira; MOREIRA, Ana Luisa de Navarro; **Eficácia translativa dos contratos imobiliários: uma realidade possível?** In: Revista de Direito Privado: RDPriv, São Paulo, v. 18, n. 80, p. 33-55, ago. 2017. p. 13.

Sendo a vontade das partes a principal fonte de determinação do regulamento contratual<sup>6</sup>, e tendo-se que a legislação estabelece expressamente a eficácia real do registro, a atribuição de efeitos exclusivamente obrigacionais ao contrato imobiliário de compra e venda nos levaria ou à conclusão de que inexistente, na vontade das partes, qualquer direcionamento acerca da produção de efeitos reais (contrariando o próprio objetivo da compra e venda, qual seja a transferência do direito real de propriedade), ou à necessidade de se imaginar, artificialmente, a existência de um segundo negócio oculto, co-declarado à compra e venda, cujo objeto recai especificamente sobre a transmissão da propriedade entre as partes, como sustentado por Clóvis do Couto e Silva<sup>7</sup>.

Na segunda hipótese, os problemas encontrados são de natureza diversa: em primeiro lugar, o raciocínio jurídico aparenta depender da noção de "causa" dos negócios jurídicos<sup>8</sup>, sendo cediça a controvérsia doutrinária atual a respeito da aplicabilidade desta construção teórica no ordenamento jurídico brasileiro e sendo ainda esparsa sua adoção pela doutrina e pela jurisprudência<sup>9</sup>, motivos que levam o vigente Código Civil a ser tido por muitos como anticausalista.

Em segundo lugar, a caracterização do registro ou como parte integrante do contrato de venda imobiliária ou como óbice à sua plena produção de efeitos aparenta posicioná-lo dentro da topografia contratual como elemento de sua existência (e não como um ato a ele estranho), seja geral e constitutivo, no caso de integração do negócio pelo registro, seja particular, no caso de condição suspensiva<sup>10</sup>, hipóteses cuja compatibilidade com o regime jurídico dos atos administrativos ao qual o registro se submete ainda não foi avaliada de forma satisfatória na literatura jurídica contemporânea. Ademais, a atribuição de eficácia translativa aos contratos imobiliários de compra e venda cria tensões e coloca em risco elementos centrais da principiologia própria dos direitos reais, como a publicidade e a oponibilidade *erga omnes*.

Isto posto, percebe-se que o campo de estudos ora apresentado é fonte de diversas controvérsias ainda sem solução satisfatória na civilística contemporânea, sobretudo devido ao

---

<sup>6</sup> ROPPO, Enzo; **O Contrato**. Coimbra: Almedina, 2009. p. 142.

<sup>7</sup> SILVA, Clóvis do Couto e; **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 52.

<sup>8</sup> Cf. MILAGRES, Marcelo de Oliveira; MOREIRA, Ana Luisa de Navarro; **Eficácia translativa dos contratos imobiliários: uma realidade possível?** In: Revista de Direito Privado: RDPriv, São Paulo, v. 18, n. 80, p. 33-55, ago. 2017. p. 10.

<sup>9</sup> BODIN DE MORAES, Maria Celina; **A Causa do Contrato**. In: Civilistica.com. v. 2, n. 1, p. 1-24, 30 jan. 2013. p. 22.

<sup>10</sup> AZEVEDO, Antônio Junqueira de; **Negócio Jurídico – Existência, Validade e Eficácia**. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 31-33.

seu posicionamento limítrofe no que diz respeito à separação entre direitos reais e direitos obrigacionais, um dos assuntos mais debatidos pelos teóricos do direito civil<sup>11</sup>.

No cerne do fenômeno da transferência do direito real de propriedade por contratos imobiliários encontra-se a figura controversa do chamado *acordo de transmissão*. Originado no direito civil alemão, o acordo de transmissão é um negócio real abstrato<sup>12</sup>, um acordo de vontades direcionado única e exclusivamente à transmissão do domínio<sup>13</sup> entre as partes, ou seja, à modificação material do direito de propriedade<sup>14</sup>, totalmente independente do contrato de natureza obrigacional. Trata-se de instituto com expressa previsão legal no código civil alemão (BGB, § 873<sup>15</sup>) cuja (in)existência no ordenamento jurídico brasileiro é objeto de extensa controvérsia doutrinária, sobretudo na cultura jurídica brasileira do século XX.

Considerando o contexto supracitado, é necessário melhor compreender os contornos jurídicos da compra e venda imobiliária no direito civil brasileiro, clarificando a posição ocupada pelo acordo de transmissão e demais mecanismos de atribuição de eficácia real no ordenamento jurídico pátrio com vistas a uma melhor compreensão da topografia jurídica do fenômeno da transmissão do direito real de propriedade por negócios jurídicos.

Dessa forma, o presente trabalho tem por objetivo analisar os mecanismos jurídicos por trás da transferência do direito real de propriedade por contratos de compra e venda de bens

---

<sup>11</sup> PROVERA, Giuseppe; **La distinzione fra diritti reali e diritti di obbligazione alla luce delle istituzioni di Gaio. Il modello di Gaio nella formazione del giurista**. Milão: Giuffrè, 1981. p. 387.

<sup>12</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960. p. 63.

<sup>13</sup> Aqui, novamente, o termo mais adequado seria “propriedade”. Optamos, contudo, por preservar a expressão usada por Darcy Bessone em sua obra.

<sup>14</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado - Tomo XI**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 312.

<sup>15</sup> §. 873. Para a transmissão da propriedade sobre um imóvel, para a oneração de um imóvel com um direito, assim como para a transmissão ou oneração desse direito, **exige-se o acordo de transmissão do legitimado e da outra parte** sobre a ocorrência da modificação jurídica e o registro da modificação jurídica no Livro Fundiário, contanto que a lei não determine diversamente.

Antes do registro, as partes estão apenas vinculadas pelo acordo de transmissão quando as declarações de vontade foram instrumentalizadas judicial ou notarialmente ou foram dadas diante do funcionário do registro ou foram submetidas a esse último ou, quando o legitimado entregou à contraparte uma autorização para o registro, conforme as previsões do regulamento registral. (Tradução livre cedida pelo Prof. Dr. Edson Kiyoshi Nacata Junior, grifo nosso)

§. 873. Zur Uebertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte sowie zur Uebertragung oder Belastung eines solchen Rechtes ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Theiles über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt.

Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen gerichtlich oder notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Theile eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat

imóveis no direito civil brasileiro. A relevância acadêmica de tal estudo reside na ausência de historiografia detalhada a respeito dos debates doutrinários sobre o negócio de transmissão no Brasil do século XX, além do quadro de esparsa literatura nacional a respeito dos contornos da eficácia própria dos contratos de compra e venda de bens imóveis, sobretudo no que diz respeito à possibilidade de atribuir-se eficácia real aos contratos imobiliários.

Ademais, as perplexidades normativas percebidas no sistema jurídico de transmissão do direito real de propriedade instituído pelo Código Civil de 2002 ainda não encontraram solução satisfatória na doutrina nacional, restando incertos os contornos legais da eficácia dos contratos imobiliários e do regime jurídico dos atos a eles relacionados, como do ato transcricional.

Nesse sentido, a reconstrução histórica e investigação teórico-dogmática do tema ora exposto são passos importantes para a sistematização coerente de uma topografia jurídica para a transferência da propriedade por contratos imobiliários, esforço que possui grande potencial de promover repercussões práticas no sentido de garantir maior segurança jurídica a essas contratações. O enfoque científico na investigação acerca da eficácia própria da compra e venda imobiliária nos permite, ainda, aprofundar os debates a respeito do tratamento jurídico dos riscos, dupla alienação, inadimplemento e proteção de terceiros de boa fé em uma das formas mais comuns de se operar a transmissão da propriedade imóvel no Brasil.

Tal investigação teve, como início, um estudo de natureza historiográfica dividido em dois momentos distintos: primeiramente, foi investigada a formação histórica do regime jurídico dos institutos de direito civil relevantes para o tema em pauta no ordenamento jurídico pátrio, ocorrida durante o processo de codificação do direito civil brasileiro. Após isso, procedeu-se a uma reconstrução histórica dos debates doutrinários relativos à transferência do direito real de propriedade sobre bens imóveis por atos *inter vivos* no Brasil do século XX.

Assim, o ponto de partida para o presente trabalho se dá no século XIX, momento em que ocorreu a transição entre o sistema jurídico de venda real pré-codificação, em que o registro era tão somente condição de eficácia *erga tertius*, para o sistema instituído pelo Código Beviláqua, que estabeleceu pela primeira vez no Brasil um regime jurídico inequívoco de compra e venda com efeitos meramente obrigacionais, com dependência de posterior ato transcricional para a produção de efeitos reais.

As fontes escolhidas para a realização dessa etapa do presente estudo foram o conjunto de normas pertinentes ao regime jurídico dos contratos imobiliários no Brasil e obras doutrinárias relevantes de 2 momentos históricos distintos, quais sejam: 1) O regime jurídico dos institutos estudados no direito civil pré-codificação, estudado a partir da Lei Hypothecaria

de 1864; 2) O processo de codificação do direito civil brasileiro, tendo como marco final o ano de 1916, data da publicação do Código Civil de autoria de Clóvis Beviláqua.

O estudo de fontes doutrinárias, por sua vez, buscou elucidar tanto o real funcionamento dos dispositivos normativos estudados em cada recorte histórico como o posicionamento dos juristas acerca dos mecanismos teóricos por trás dos (ou em oposição aos) arranjos legislativos. Para isso, as principais fontes doutrinárias escolhidas foram: 1) A Consolidação das Leis Civis, comentada por Augusto Teixeira de Freitas<sup>16</sup>; 2) A Obra "Direito das Coisas", do jurista Lafayette Rodrigues Pereira<sup>17</sup>; e 3) O Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clóvis Beviláqua<sup>18</sup>, junto com outras obras de sua autoria<sup>19</sup>.

A segunda etapa se dá com a publicação do Código Civil de 1916, momento em que, nos primeiros anos de vigência da nova codificação, foi observado um processo de consolidação doutrinária na civilística brasileira em torno da equiparação do registro a uma forma de “tradição solene” para fins de transferência da propriedade imóvel. Aqui, são de interesse para o presente trabalho os debates teóricos observados no curso do século XX a respeito das limitações de tal doutrina e, sobretudo, sobre a questão do acordo de transmissão, uma vez que tais debates consubstanciam as principais tentativas de sistematização dos mecanismos por trás da transferência do direito real de propriedade por atos negociais na doutrina do direito civil brasileiro pós-codificação.

O referido diálogo doutrinário foi protagonizado, principalmente, por Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda, em seu Tratado de Direito Privado<sup>20</sup>, Clóvis do Couto e Silva, em sua obra “A Obrigação Como Processo”<sup>21</sup>, e Darcy Bessone de Oliveira Andrade, em sua obra “Da Compra e Venda: Promessa e Reserva de Domínio”<sup>22</sup>, textos que serviram de fontes principais para essa etapa do presente estudo.

---

<sup>16</sup> FREITAS, Augusto Teixeira de. **Consolidação das Leis Civis**. 3. ed. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1876.

<sup>17</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues; **Direito das Coisas**, Volume I. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1943.

<sup>18</sup> BEVILÁQUA, Clovis; **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**, 6a ed, v3. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1942.

<sup>19</sup> BEVILÁQUA, Clovis; **Em Defesa do Projecto de Código Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1906; e também BEVILÁQUA, Clovis. **Direito das Coisas**. v1. São Paulo: Freitas Bastos, 1941-1942.

<sup>20</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado – Tomo XI**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971; PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado, Tomo XXXIX**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972; e PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado – Tomo XXII**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

<sup>21</sup> SILVA, Clóvis do Couto e; **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

<sup>22</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960.

O surgimento da figura do acordo de transmissão na doutrina jurídica brasileira aparenta apontar para um diálogo dos juristas pátrios com a pandectística alemã<sup>23</sup>, sendo relevante notar ainda que o Código Civil de 1916 possui uma organização sistemática de inspiração pandectística<sup>24</sup>. Não nos é lícito, porém, olvidar que o sistema de transferência da propriedade instituído pelo Código Beviláqua era dotado de certa originalidade, afastando-se dos paradigmas europeus de maior difusão nos ordenamentos jurídicos ocidentais do século XIX, quais sejam o sistema francês e o sistema alemão<sup>25</sup>, e instituindo um sistema registral que mais se aproxima àquele presente no código civil chileno de 1855, e não ao sistema alemão, como comumente se afirma na dogmática civilista<sup>26</sup>.

Dessa forma, a investigação historiográfica dos debates supracitados teve também como objetivo fornecer informações a respeito da relação entre a cultura jurídica brasileira e a alemã no que diz respeito ao sistema de transmissão do direito real de propriedade por atos *inter vivos*, sobretudo no que diz respeito à necessidade do acordo de transmissão enquanto categoria jurídica para a sistematização dos institutos jurídicos por trás da produção de efeitos reais no direito brasileiro.

Portanto, o recorte historiográfico do presente trabalho trata de investigar as raízes normativas e doutrinárias da controvérsia apontada supra no ordenamento jurídico brasileiro. Para tanto, pretende-se elucidar as seguintes questões: 1) Como surgiu o sistema jurídico de venda obrigacional no ordenamento jurídico pátrio?; 2) Quais são os fatos jurídicos necessários para a transferência do direito real de propriedade por atos negociais no regime jurídico fornecido pelo Código Beviláqua?; 3) Quais são as categorias jurídicas de origem alemã encontradas nos debates doutrinários brasileiros no curso do século XX?; 4) Quais as leituras do tema tidas pelos teóricos do Direito Civil à época?

Tal investigação acerca do desenvolvimento histórico dos institutos normativos pertinentes à transferência do direito real de propriedade sobre bens imóveis em contratos de compra e venda no ordenamento jurídico brasileiro do século XX impõe, para sua realização, algumas considerações no que diz respeito à metodologia de pesquisa.

---

<sup>23</sup> VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo; **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 229-232.

<sup>24</sup> GUZMÁN, Alejandro; **Historia de La codificación civil en Iberoamérica**. Cizur Menor: Aranzadi, 2006. p. 339.

<sup>25</sup> AZEVEDO, Antônio Junqueira de; **Influência do Direito Francês sobre o Direito Brasileiro**. In: Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 89, p. 183-194, 1994. p. 10.

<sup>26</sup> THEBIT, Leonardo de Oliveira de; **Da Transferência do Direito Real de Propriedade em Contratos Imobiliários (1864-1916)**. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Minas Gerais; 2021. p. 53-54.

Segundo Helmut Coing, a investigação jurídica em sentido estrito da evolução de institutos normativos em sistemas jurídicos do passado demanda uma atenção maior a três questões principais: 1) a delimitação de um marco para a pesquisa historiográfica - temporal, geográfico, temático, etc; 2) o fenômeno da recepção dos institutos, frutos de um contexto histórico-cultural específico, em quadros sociológicos, normativos, culturais ou históricos diversos que permeiam o ordenamento jurídico, sempre mutável, ao longo do percurso histórico dos institutos; e 3) a questão dos personagens e protagonistas por trás da dita "evolução" do instituto estudado ao longo da história<sup>27</sup>.

O presente trabalho foi conduzido, no que diz respeito à sua parte historiográfica, a partir do supracitado instrumental metodológico<sup>28</sup>, tendo sido as fontes elencadas escolhidas devido à sua capacidade de reconstrução do percurso histórico dos institutos ora estudados, possibilitando, assim, compreender como se deu a recepção de tais esquemas jurídicos em momentos de renovação ou mudança do direito civil brasileiro, além do papel dos juristas, teóricos e operadores do direito nesse processo.

Foi realizado, ademais, um estudo de história do direito em perspectiva comparada no que diz respeito ao regime jurídico da compra e venda imobiliária no âmbito do Código Beviláqua, a fim de reconstruir o contexto normativo internacional do problema de pesquisa aqui confrontado. Esta parte do presente trabalho foi realizada a partir de dois instrumentais metodológicos no que diz respeito ao direito comparado.

Em primeiro lugar, foi dada grande atenção à contextualização do objeto de estudo no contexto jurídico internacional do final do século XIX e primeira metade do século XX. Essa abordagem foi realizada a partir das ideias apresentadas por Heikki Pihlajamäki. Segundo o autor, seria também possível um método de história do direito em perspectiva comparada em que se elege um instituto como objeto de estudo de forma muito similar àquela relativa às

---

<sup>27</sup> COING, Helmut. **Las tareas del historiador del Derecho (Reflexiones metodológicas)** In: Historia del Derecho (Historiografía y metodología) Instituto Mora, Co editor: Universidad Autónoma Metropolitana María del Refugio González (comp.) México, 1992. p. 80-82.

<sup>28</sup> Sobre isso, escreve o autor: "Dentro del campo jurídico, en sentido estricto, la investigación debe ocuparse de la concepción del derecho en las diferentes épocas, del pensamiento jurídico de las mismas, de la situación interior del derecho, de las normas y las instituciones, de sus evoluciones y sus cambios. A la situación interior del derecho pertenece, sobre todo, el origen y perfeccionamiento de la ciencia del derecho, sus planteamientos y métodos, y por añadidura, lo que en derecho comparado se ha señalado como estilo dominante de un sistema jurídico. De las numerosas tareas ante las que se coloca el historiador del derecho que quiere estudiar las evoluciones del derecho, podemos tratar aquí solamente tres cuestiones con relativo detenimiento: la referente al marco sobre el que deben investigarse las evoluciones; la cuestión que atiene al significado de las recepciones, y la de los protagonistas personales o sociológicos de las evoluciones." COING, Helmut. **Las tareas del historiador del Derecho (Reflexiones metodológicas)** In: Historia del Derecho (Historiografía y metodología) Instituto Mora, Co editor: Universidad Autónoma Metropolitana María del Refugio González (comp.) México, 1992. p. 81.

pesquisas confinadas a um sistema jurídico de um estado-nação em específico, porém, e aí se encontra a diferença crucial em relação ao método tradicional, o objeto da investigação seria sempre colocado em um contexto internacional<sup>29</sup>. Desta forma, pretendeu-se sempre coligar os eventos e fenômenos estudados ao seu macrocontexto histórico internacional, embasando também as conclusões nos contrastes e similitudes evidenciados por esse processo.

Além disso, nas hipóteses em que a comparação foi realizada entre institutos específicos do direito brasileiro e de outros países e nas situações em que foi evidenciado um processo de diálogo, troca, ou simbiose entre ordenamentos e textos legais, adotou-se a noção de "tradução cultural" apresentada por Lena Foljanty<sup>30</sup>. Nesse sentido, para os fins específicos relativos a um estudo comparativo entre agentes históricos ou institutos específicos e possivelmente congêneres, rejeitou-se a noção de "influência" e demais concepções que enfatizam a posição do "emissor" do texto legal no diálogo internacional, permitindo compreender não apenas a complexidade dos processos de diálogo e troca de dispositivos legais entre culturas jurídicas, mas também apreender as especificidades dos referidos processos e objetos na história<sup>31</sup>.

Foram tomados, ainda, determinados cuidados metodológicos específicos às investigações históricas que passam ou perpassam pela história da propriedade. Primeiramente, deve-se compreender o quadro jurídico fornecido por um determinado ordenamento ou cultura ao direito de propriedade não apenas como um conjunto de normas e regras reunidas em um sistema, mas também como uma resposta à questão da relação entre pessoas e bens, posta em um momento histórico específico<sup>32</sup>.

---

<sup>29</sup> PIHJLAJAMÄKI, Heikki. **Comparative Contexts in legal history: are we all comparatists now?** Sequência (Florianópolis), vol. 70, jan-jun 2015. p. 72-73.

<sup>30</sup> FOLJANTY, Lena, **Legal Transfers as Processes of Cultural Translation: On the Consequences of a Metaphor**. Kritische Vierteljahresschrift für Gesetzgebung und Rechtswissenschaft, Heft 2 / 2015, S. 89-107 (Der Beitrag ist hier auf Deutsch erschienen: Rechtstransfer als kulturelle Übersetzung. Zur Tragweite einer Metapher); Max Planck Institute for European Legal History Research Paper Series No. 2015-09, 2015.

<sup>31</sup> É essencial, ainda, não olvidar que o direito é fruto de processos históricos e sociais, devendo a história do direito sempre sublinhar que o direito existe em sociedade, e que suas soluções e institutos são sempre contingentes em relação a um determinado ambiente ao qual devem sua localidade. Nesse sentido é papel essencial do historiador do direito romper convicções acríticas e relativizar certezas tidas como absolutas, revelando camadas de complexidade em elementos da cultura jurídica que, em uma análise unidimensional de ciência jurídica contemporânea, podem parecer simples. Trata-se de um trabalho de desmistificação de determinados pressupostos ensinados pela dogmática. Sobre isso, Cf: HESPANHA, António Manuel; **Panorama histórico da cultura jurídica europeia**. Lisboa: Publicações Europa-América, 1997. p. 15; e GROSSI, Paolo; **Mitologias jurídicas da modernidade**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2ª ed., 2007. p. 13.

<sup>32</sup> Sobre isso, escreve Paolo Grossi: "A propriedade nunca consistirá em uma mera regulamentação técnica, mas sim em uma resposta ao eterno problema da relação entre o homem e as coisas, do atrito entre o mundo dos sujeitos e o mundo dos fenômenos, e quem se propõe a reconstruir a sua história, longe de ceder às tentações isolacionistas, deve, ao contrário, tentar sempre colocá-la dentro de uma mentalidade e de um sistema fundiário função eminentemente interpretativa." (tradução livre)

"La proprietà non consisterà mai in una regoletta tecnica ma in una risposta all'eterno problema del rapporto fra uomo e cose, della frizione fra mondo dei soggetti e mondo dei fenomeni, e colui che si accinge a ricostruirne la

Em segundo lugar, é essencial ter em mente os infundáveis recortes ideológicos envolvidos no estudo da referida relação entre pessoas e bens, principalmente no tocante à propriedade. Os institutos jurídicos ora estudados, ao mesmo passo que servem a interesses de classe, o fazem em um determinado momento e contexto históricos, e é necessária cautela de modo a não conferir atemporalidade às especificidades encontradas na(s) propriedade(s) ao longo de seu percurso histórico<sup>33</sup>.

Seguiu-se, dessa forma, o aporte metodológico fornecido por Paolo Grossi, segundo o qual, ao historiador do direito, “propriedade” não deve ser nada além de um artifício verbal utilizado com a intenção de indicar uma determinada solução histórica específica que um ordenamento dá ao problema/questão do vínculo jurídico estabelecido entre um sujeito e uma coisa, solução essa que deve ser compreendida como multifacetada em sua complexidade e conteúdo<sup>34</sup>.

Com a publicação do vigente Código Civil, em 2002, observa-se um arrefecimento dos debates acerca do acordo de transmissão nas últimas décadas do século XX, sendo este, portanto, o marco temporal final da investigação de natureza historiográfica. Resta, ainda, a necessidade de um esforço no sentido de sistematizar os contornos jurídicos da compra e venda imobiliária e sua eficácia, buscando uma resposta para a seguinte pergunta: seria possível, no ordenamento jurídico brasileiro, atribuir-se alguma eficácia translativa aos contratos imobiliários de compra e venda?

Para se alcançar uma resposta satisfatória a tal questão, foi realizada uma investigação de vertente jurídico-dogmática e de tipo jurídico-compreensivo<sup>35</sup> no que diz respeito à compra e venda imobiliária no direito civil brasileiro contemporâneo, com vistas a compreender o funcionamento de tais contratos no âmbito do Código Civil de 2002, o estado atual dos debates sobre o tema estudado e as limitações das soluções propostas na literatura jurídica contemporânea. Tais processos de pesquisa possibilitaram, ainda, uma tentativa de sistematização coerente dos institutos estudados, com o objetivo de fornecer uma solução satisfatória para a perplexidade normativa que deu origem à pesquisa realizada.

---

storia, lungi dal cedere a tentazioni isolazionistiche, dovrà, al contrario, tentar di collocarla sempre all'interno di una mentalità e di un sistema fondiario con funzione eminentemente interpretativa.” GROSSI, Paolo; **Il dominio e le cose: percezione medievali e moderne dei diritti reali**. Milano: Giuffrè, 1992. p. 614.

<sup>33</sup> GROSSI, Paolo; **La Proprietà e le Proprietà nell'officina dello storico**. In: Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, v. 17, pp. 359-422. Milano: Giuffrè, 1988. p. 366.

<sup>34</sup> *Ibid.* p. 362.

<sup>35</sup> GUSTIN, Miracy Barbosa de Souza; DIAS, Maria Tereza Fonseca; **(Re)pensando a Pesquisa Jurídica: Teoria e Prática**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006. p. 21-29.

Para isso, foram analisadas fontes primárias, quais sejam os dispositivos legais integrantes do sistema jurídico brasileiro de transmissão do direito real de propriedade por contratos de compra e venda, e fontes secundárias, quais sejam as obras de natureza científica que abordam o tema estudado e assuntos correlatos no âmbito da doutrina do direito civil brasileiro do século XXI.

Por consubstanciarem os principais esforços identificados no sentido de sistematizar os institutos jurídicos e mecanismos de atribuição de eficácia real no âmbito dos contratos que têm por objeto a disposição de direitos reais no direito brasileiro, foram de particular relevância para essa etapa do trabalho 3 obras em específico: o livro “O Contrato e os Direitos Reais”, de Rafael Domingos Faiardo Vanzella<sup>36</sup>, a tese de doutorado “Registro de Imóveis no Plano da Eficácia: O Registro como Ato Integrativo”, desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-graduação da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Paraná por Gustavo de Revorêdo Pugsley<sup>37</sup>; e a tese de doutorado “A Summa Diviso do Direito Civil Patrimonial: estrutura, sistematização e sentido da distinção entre direitos reais e obrigacionais em perspectiva dogmático-filológica”, desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-graduação da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo por João Carlos Mettlach-Pinter<sup>38</sup>.

No que diz respeito à organização estrutural da redação, o texto do trabalho foi dividido em três capítulos, correspondendo o primeiro à investigação historiográfica relativa à formação histórica do sistema jurídico de transmissão do direito real de propriedade consolidado pelo Código Civil de 1916, o segundo à reconstrução histórica e estudo dos debates doutrinários relativos ao tema no curso do século XX, e o terceiro ao estudo de natureza jurídico-dogmática voltado para a compreensão do sistema jurídico da compra e venda imobiliária no direito brasileiro contemporâneo.

O principal objetivo do presente estudo é, a partir da investigação histórica e do estudo jurídico-dogmático supracitados, reunir dados, informações e conclusões a respeito da transmissão do direito real de propriedade por atos negociais e, sobretudo, a respeito da eficácia própria dos contratos de compra e venda no direito brasileiro, avaliando os mecanismos de

---

<sup>36</sup> VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo; **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

<sup>37</sup> PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo; **Registro de imóveis no plano da eficácia: o registro como ato integrativo**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2022.

<sup>38</sup> METTLACH-PINTER, João Carlos; **Summa Divisio do Direito Civil Patrimonial: Estrutura, Sistematização e Sentido da Distinção Entre Direitos Reais e Obrigacionais**. Curitiba: Juruá, 2023.

atribuição de eficácia real existentes no ordenamento jurídico pátrio e a questão da (in)existência do chamado acordo de transmissão no referido tráfego negocial.

Importante, contudo, ressaltar que não se pretende, com o presente trabalho, alcançar qualquer forma de abrangência total das questões relativas à temática estudada ou exaustão dos debates teóricos sobre o tema em pauta. De início, espera-se tornar clara a insuficiência das soluções teóricas já realizadas e presentemente encontradas na civilística nacional a respeito do sistema de transmissão do direito real de propriedade por contratos de compra e venda.

A solução apresentada no âmbito desta pesquisa deve, contudo, ser lida tão somente como uma tentativa de contribuição para a melhor compreensão da compra e venda imobiliária, no intuito de fornecer uma estrutura inicial apta a sustentar posteriores construções teóricas voltadas para o aprofundamento do conhecimento científico jurídico sobre o tema analisado.

## 1. A Transferência do Direito Real de Propriedade

A questão da aquisição do direito real de propriedade por atos jurídicos *inter vivos* se colocou, ao longo do século XIX, como uma espécie de quadratura do círculo para os teóricos do direito civil: por um lado, existia a necessidade de, nos respectivos processos nacionais de codificação, criar-se uma estrutura normativa que consagrasse a publicidade dos direitos reais como corolário de sua eficácia *erga omnes*. Por outro, o esvaziamento da produção de efeitos dos contratos imobiliários contraria o próprio objetivo desejado pelo acordo de vontade das partes na compra e venda. Não à toa podemos observar uma pluralidade de escolhas legislativas nos regimes jurídicos da época.

### 1.1 Sistemas Internacionais de transferência do Direito Real de Propriedade no Século XIX;

Para que se melhor compreenda a escolha legislativa adotada pelo Código Beviláqua, é importante traçar alguns apontamentos sobre o contexto jurídico internacional em que seu texto foi elaborado. Nos comentários ao artigo 531 do código de 1916, Beviláqua faz citação expressa a algumas codificações estrangeiras, utilizando-as como exemplos para fins de legislação comparada. São elas: o Bürgerliches Gesetzbuch alemão de 1896, o Code Civil des français de 1804, o Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch austríaco de 1811, o Code Civil Suisse de 1907, o Código Civil para el Estado Oriental del Uruguay de 1868, Código Civil Chileno de 1855, o Código Civil Portuguez de 1867, o Código Civil de España de 1889, o Codice Civile del Regno d'Italia de 1865 e o Código Civil de los Estados Unidos de Venezuela de 1916<sup>39</sup>. São também mencionados o Projecto do Código Civil da República dos Estados Unidos do Brazil, de Joaquim Felício dos Santos, o Esboço, de Teixeira de Freitas, e o projeto de Coelho Rodrigues<sup>40</sup>.

As codificações supracitadas serão organizadas para fins de reconstrução, em linhas gerais, do contexto normativo internacional em que se deu a primeira codificação do Direito Civil brasileiro. É possível classificá-las em duas categorias principais: 1) aquelas que adotaram um sistema de venda real, ou seja, que atribuíram eficácia translativa ao contrato imobiliário de compra e venda em si; e 2) aquelas que seguiram a lógica da venda meramente obrigacional,

---

<sup>39</sup> BEVILAQUA, Clovis; **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**, 6a ed, v3. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1942, P 65-66.

<sup>40</sup> *Ibid.*

ou seja, que fizeram depender a eficácia translativa de algum ato posterior e estranho ao contrato imobiliário.

Foge ao escopo do presente trabalho uma análise pormenorizada dos sistemas jurídicos instituídos por cada uma das referidas codificações. No intuito de ilustrar o funcionamento de cada um dos principais sistemas de transferência do direito real de propriedade utilizados como referência por Clóvis Beviláqua, analisaremos o Code Civil francês de 1804, por se tratar do principal código responsável pela sistematização da venda real no século XIX, e o Bürgerliches Gesetzbuch alemão, de 1896, por possuir semelhante importância para a sistemática da venda obrigacional.

### 1.1.1 Code Civil des français (1804)

O Code Civil francês de 1804 é uma codificação paradigmática em termos de sistemas de transmissão do direito real de propriedade no curso do século XIX. No que diz respeito à lógica da venda real, é possível afirmar que todos os sistemas jurídicos que a adotaram no curso do século XIX possuem algum grau de relação com o chamado Código Napoleônico.

O código, em sua redação original, atribuía a eficácia translativa aos próprios contratos, dispensando por completo a tradição para a transferência do direito real de propriedade:

711 - A propriedade de bens é adquirida e transmitida por sucessão, por doação inter-vivos ou testamentária e **por efeito de obrigações**.<sup>41</sup> (tradução livre, grifo nosso)

A referida norma está igualmente presente no Ancien Code Civil da Bélgica (1804), com formulação e numeração idênticas, um fenômeno frequentemente observado nos códigos que podem ser considerados “variantes regionais” do Código Napoleônico.

Tal sistema para a transmissão da propriedade foi, à época, inovador<sup>42</sup>, uma vez que rejeita a orientação tradicional do direito romano, que tinha como base para a transferência de propriedade a tradição. O direito real era transferido ao adquirente, inclusive em relação a

---

<sup>41</sup> 711 - La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre-vifs ou testamentaire, et **par l'effet des obligations**.

<sup>42</sup> BESSON, Emanuel; **Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dès transmissions immobilières em France et a l'étranger depuis lês origines jusqu'a nos jours**. Paris: J. Delamotte, 1891, p. 98-101.

terceiros, exclusivamente pelos efeitos do acordo entre as partes, ou seja, atribuía-se eficácia real ao próprio contrato de compra e venda<sup>43</sup>.

Tal ruptura com relação à tradição como modo de transferência da propriedade pode ser compreendida como uma descontinuidade histórica, evidenciando sua natureza pioneira. Sobre isso, escreve Paolo Grossi:

A trama interna do Código, bem assente numa noção de sujeito e numa noção de bem que subverteu as soluções seculares do ancien régime, apresenta-se ao historiador sob o signo de uma essencial descontinuidade. Deste ponto de vista, para além e acima - como veremos - da penetração dos institutos da prática quotidiana do ancien droit, o Código rompe com o passado, fundando os seus princípios basilares na renovação revolucionária e na lavagem jurídica a que tinha submetido com sucesso o sujeito e os bens<sup>44</sup>. (tradução livre)

Tal sistema, contudo, ainda atribuía alguma importância à transcrição, não tendo a eliminado completamente do esquema geral de transferência da propriedade na França. Apenas os atos onerosos translativos de direitos reais ficaram livres dessa formalidade<sup>45</sup>, o que estabelecia, para todos os fins, a plena eficácia real dos contratos imobiliários de compra e venda. Essa descontinuidade histórica observada pela ruptura com a tradição romana foi objeto de críticas por parte de juristas da época, dentre eles, Teixeira de Freitas:

A inovação do Código Civil da França foi tão inesperada, tão perigosa, tão oposta à boa razão, que por muito tempo duvidou-se de que houvesse derogado o regimen da Lei de 11 *Brumaire* anno 7<sup>o</sup>. Troplong, Martou, e muitos outros jurisconsultos, não deixão de confessar, que esta mudança tão grave foi sorratamente introduzida, sem a discussão especial, e profunda, que reclamava. Mesmo assim, quanto à bens moveis, o novo principio não teve applicação, e quanto aos immoves foi applicado com restricções.<sup>46</sup>

O ponto central das críticas ao sistema criado pelo Código Napoleônico girava em torno da questão da publicidade (ou, mais especificamente, a sua falta). No curso da primeira metade

---

<sup>43</sup> RIVIÉRE, Henry F; HUGUET, A, **Questions theoriques et pratiques sur la transcription en matière hypothécaire dans l'ordre des articles de la loi du 23 mars 1855**, 1a ed. Paris: Marescq e Dujardin, 1856, p. 1.

<sup>44</sup> “La trama interiore del Code, ben poggjata su una nozione di soggetto e su una nozione di bene che capovolgevano le secolari soluzioni dell’antico regime, si presenta allo storico sotto il segno di una essenziale discontinuità. Sotto questo profilo, al di là e al di sopra — come vedremo — della penetrazione di istituti della prassi quotidiana dell’ancien droit, il Code rompe col passato fondando i suoi cardini portanti sulla capitale rinnovazione rivoluzionaria e sul lavacro giuridico a cui questa aveva con successo sottoposto soggetto e beni”. GROSSI, Paolo. **Code Civil: Una Fonte Novissima Per La Nuova Civiltà Giuridica**. In: Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, v. 35, t. 1. Milano: Giuffrè, 2006. pp. 83-114

<sup>45</sup> SIVAN, Pierre; **La Réforme hypothécaire, spécialement au point de vue de la publicité** / thèse de doctorat en droit, par Pierre Sivan; Université d'Aix-Marseille. Faculté de droit d'Aix. Marseille: Typographie et Lithographie Barlatier, 1900, p. 42.

<sup>46</sup> FREITAS, Augusto Teixeira de. **Consolidação das Leis Civis**. 3. ed. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1876, pp. CXCIII-CXCIV.

do século XIX, o desenrolar prático das contratações imobiliárias onerosas revelou as limitações e imperfeições relativas ao efetivo abandono da publicidade nessas transações, o que se reflete em críticas frequentes e duras ao Code de 1804 por parte da doutrina francesa da época<sup>47</sup>.

Este processo levou à elaboração e posterior aprovação da Loi du 23 mars 1855, que estabeleceu a transcrição como ato indispensável para que todos os atos modificativos de direitos reais em bens imóveis produzissem efeitos perante terceiros. Assim, a transcrição passa a ocupar a posição de condição de eficácia *erga tertius*. Sobre esse tema, escreve Ivan Jacopetti do Lago:

Em 25 de abril de 1850 se inicia a discussão sobre a reforma, e a comissão pedia o retorno à publicidade plena da lei de brumário, a fim de que um credor pudesse avaliar a situação imobiliária de alguém por uma operação de somar e subtrair. E em 23 de março de 1855 é promulgada uma nova lei hipotecária. Com isso, restabeleceria a transcrição como formalidade necessária à oponibilidade a terceiros de todos os direitos reais. Por outro lado, aplicou com rigor a especialidade das hipotecas, quer legais ou convencionais. A obrigação de inscrever a hipoteca do menor e da mulher casada recairiam sobre os oficiais e notários que houvessem participado na determinação da tutela ou no casamento, sob pena de multa. Quanto aos efeitos, foi seguida a tradição da lei do ano VII, exigindo-se a transcrição para oponibilidade a terceiros. Os registros assegurariam prioridade, mas não provariam a legitimidade do direito transcrito. Foi mantido o sistema da base pessoal, com busca efetuada por nome das pessoas, e não por imóvel. Ainda, não foram incluídos todos os atos e fatos modificativos da propriedade<sup>48</sup>.

Ademais, em matéria de bens móveis, o sistema de venda real criado pelo Code de 1804 foi mitigado pelo princípio de que "*en fait des meubles la possession vaut titre*"<sup>49</sup>, consagrado com essa exata redação em seu artigo nº 2279<sup>50</sup>. Nesse contexto, é importante mencionar que o uso da transcrição como condição para a produção de efeitos jurídicos perante terceiros (e não como ferramenta de transferência do direito real de propriedade) foi a principal solução encontrada pelos regimes jurídicos de venda real para garantir a proteção do proprietário individual e preservar a íntima e necessária relação entre publicidade e oponibilidade dos direitos reais.

---

<sup>47</sup> BESSON, Emanuel; **Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dès transmissions immobilières em France et a l'étranger depuis lês origines jusqu'a nos jours**. Paris: J. Delamotte, 1891, p. 108.

<sup>48</sup> DO LAGO, Ivan Jacopetti; **História da Publicidade Imobiliária no Brasil**. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2008. p. 43.

<sup>49</sup> "no caso dos bens móveis, a posse é equivalente ao título" (tradução livre)

<sup>50</sup> GOMES, Orlando; **Novos Temas de Direito Civil**, Venda Real e Venda Obrigacional. Rio de Janeiro: Forense, 1983, p. 120.

Dentre os códigos mencionados por Beviláqua, subscrevem à lógica instituída pelo Código francês, ou seja, a um sistema de venda real, com algumas especificidades locais, o Código Civil Portuguez (1867), Código Civil de España (1889), o Codice Civile del Regno d'Italia (1865), e o Código Civil de los Estados Unidos de Venezuela (1916).

### 1.1.2 Bürgerliches Gesetzbuch (Alemanha - 1896)

O outro paradigma principal para os sistemas de transferência do direito real de propriedade é aquele chamado de venda obrigacional, onde o negócio jurídico imobiliário não produz, por si, efeitos translativos, limitando-se tão somente à criação de obrigações.

No que diz respeito aos regimes jurídicos de venda obrigacional, pode-se entender o sistema criado pelo Bürgerliches Gesetzbuch (1896) alemão como o principal deles. Sua repercussão histórica em outras codificações internacionais é, de certa forma, comparável àquela tida pelo Código Napoleônico<sup>51</sup>. O Bürgerliches Gesetzbuch, em sua redação original, de 1896, estabelecia em seu sistema a necessidade de se realizar dois negócios, um obrigacional (a compra e venda) e outro real e abstrato<sup>52</sup>, levado a registro com o intuito de efetivar a transferência do direito real de propriedade entre as partes:

§. 313. Um contrato, pelo qual uma parte obriga-se a transferir a propriedade de um imóvel, necessita de instrumento judicial ou notarial. Um contrato celebrado sem a observância dessa forma, torna-se, conforme seu inteiro conteúdo, válido, quando se sucedem o acordo real e o registro no Livro Fundiário<sup>53</sup>. (Tradução livre cedida pelo Prof. Dr. Edson Kiyoshi Nacata Junior)

§. 433 Pelo contrato de compra e venda, o vendedor de uma coisa obriga-se a transferir ao comprador a coisa, e a proporcionar a propriedade sobre a coisa. O vendedor de um direito está obrigado a proporcionar o direito ao comprador e a transferir a coisa, quando o direito legitima à posse da coisa.

O comprador está obrigado a pagar ao vendedor o preço convencionado e retirar a coisa comprada.<sup>54</sup> (Tradução livre cedida pelo Prof. Dr. Edson Kiyoshi Nacata Junior)

---

<sup>51</sup> ROBERTO, Giordano Bruno Soares; **Introdução à História do Direito Privado e da Codificação: Uma análise do novo Código Civil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 50.

<sup>52</sup> VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina; **Sistemas de Transmissão do Direito de Propriedade: Um Estudo no Direito Alemão**. In: Revista Impulso, Piracicaba, v. 9, n.20, p. 137-158, 1997. p. 153.

<sup>53</sup> §. 313. Ein Vertrag, durch den sich der eine Theil verpflichtet, das Eigenthum an einem Grundstücke zu übertragen, bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Ein ohne Beobachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalte nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen

<sup>54</sup> §. 433. Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigenthum an der Sache zu verschaffen. Der Verkäufer eines Rechtes ist verpflichtet, dem Käufer das Recht zu verschaffen und, wenn das Recht zum Besitz einer Sache berechtigt, die Sache zu übergeben. Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen

§. 873. Para a transmissão da propriedade sobre um imóvel, para a oneração de um imóvel com um direito, assim como para a transmissão ou oneração desse direito, exige-se o acordo de transmissão do legitimado e da outra parte sobre a ocorrência da modificação jurídica e o registro da modificação jurídica no Livro Fundiário, contanto que a lei não determine diversamente.

Antes do registro, as partes estão apenas vinculadas pelo acordo de transmissão quando as declarações de vontade foram instrumentalizadas judicial ou notarialmente ou foram dadas diante do funcionário do registro ou foram submetidas a esse último ou, quando o legitimado entregou à contraparte uma autorização para o registro, conforme as previsões do regulamento registral<sup>55</sup>. (Tradução livre cedida pelo Prof. Dr. Edson Kiyoshi Nacata Junior)

Darcy Bessone sintetiza o sistema criado pelo BGB nos seguintes termos:

O art. 433, do BGB, preceitua que, em virtude do contrato de venda, o vendedor de uma coisa é obrigado a entregá-la ao comprador e a proporcionar-lhe a propriedade. Torna-se relevante notar, todavia, que a compra e venda, produzindo apenas *obrigações*, não constitui o contrato relativo à *transmissão do domínio*. Sobre este, dispõem os arts. 873, 925 e 929, do mesmo Código Civil. O primeiro estatui que, para alienar um imóvel, "é necessário o acôrdo de vontades do titular e da outra parte sôbre a produção da modificação jurídica e a inscrição da modificação no Registro, salvo dispositivo legal em contrário". O segundo determina que o acôrdo se processe perante o *bureau* competente.

O último, aludindo à transferência da propriedade de bens móveis, exige que, além da tradição, haja acôrdo das partes para operar-se a transferência, e esclarece que, estando a coisa na posse do adquirente, o acôrdo de vontades basta.

O *contrato real*, instituído pelos citados arts. 873, 925 e 929, é *abstrato*, produzindo, assim, os respectivos efeitos por si mesmo, por sua própria energia, vale dizer, independentemente de qualquer contrato anterior que crie apenas *obrigações*, como, por exemplo, a compra e venda, ou a doação.

(...)

É certo, portanto, que, no direito alemão:

- a) — a compra e venda é estranha ao *negócio translativo*, situando-se na área *obrigacional*, exclusivamente (§ 433 V, B, 613);
- b) — tanto em relação aos bens imóveis (§§ 873 e 925) como aos bens móveis (§929), há um outro *contrato*, isto é, um acôrdo de vontades sôbre a *translação do domínio*, independente da compra e venda;
- c) — o *negócio translativo germânico* é sempre complexo, integrando-se, no caso dos bens imóveis, pelo *contrato*, referido na alínea precedente, e por sua *inscrição* no Registro Imobiliário, e, no caso dos bens móveis, ainda por êsse mesmo *contrato* e pela *tradição*<sup>56</sup>.

<sup>55</sup> §. 873. Zur Uebertragung des Eigenthums an einem Grundstücke, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte sowie zur Uebertragung oder Belastung eines solchen Rechtes ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Theiles über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt.

Vor der Eintragung sind die Betheiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen gerichtlich oder notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Theile eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

<sup>56</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960, pp. 61-63.

Serpa Lopes, em seu Curso de Direito Civil, apresenta sua interpretação do sistema germânico<sup>57</sup>, fornecendo também uma conceituação para o acordo de transmissão, chamado pelo autor de acordo real:

(...) no Direito germânico, são postos em relevo três elementos: o *ato causal*, o *acordo real* e a *inscrição*.

a) O ato causal (*Causalgeschäft*) é o negócio obrigacional, ou seja o contrato produtor de obrigações unicamente, como, por exemplo, a compra e venda, na qual as partes não transmitem a coisa em si, mas se obrigam tão-só a transmiti-la e adquiri-la respectivamente. Trata-se de de um precedente causal, sem qualquer transcendência real.

b) O acordo real (*Einigung*), o qual não é um contrato, isto é, um negócio obrigacional, senão um negócio de disposição, ou seja uma convenção ou acordo visando imediatamente a efetuar a troca ou a mudança de titularidade. Nele as partes não se obrigam a transmitir e adquirir, senão realmente transmitem e adquirem, razão de se denominar de acordo real.

c) A inscrição (*Eintragung*) exterioriza *erga omnes* a transferência jurídica pactuada, provocando o ingresso da nova titularidade no domínio do registo. Desses três elementos, os dois últimos (acordo real e inscrição) são essenciais e os suficientes para operar a transmissão, constituição ou modificação jurídica pactuada. São essenciais esses dois elementos, porquanto, sem eles, o primeiro elemento - o causal - nada representa: ao contrário, se existentes estes dois elementos essenciais, a despeito de nulo ou de inexistente o ato causal, a transmissão opera-se do mesmo modo. Assim, na inscrição imobiliária germânica, nos encontramos dois princípios fundamentais: o princípio do consentimento; e o da inscrição. Com o princípio do consentimento, o Direito germânico mantém na *traditio* os princípios puros do Direito romano; *animus transferendi et accipiendi dominii*; o princípio da *inscrição* funda-se na necessidade do registo do acordo real, o que outorga ao registo imobiliário um valor constitutivo, uma eficácia substantiva.<sup>58</sup>

Sobre tal sistema de transferência do direito real de propriedade, é importante dedicar alguma atenção à ideia de que Beviláqua, ao redigir o Código Civil de 1916, buscou implementar, no Brasil, o mesmo sistema criado pelo Bürgerliches Gesetzbuch de 1896. Tal hipótese não resiste, como veremos, a uma análise minuciosa do sistema criado pelo Código Beviláqua, substancialmente diverso daquele encontrado no BGB.

Uma possibilidade histórica mais plausível seria a de ter o regime do código de 1916 sido uma adaptação de Beviláqua do regime alemão, tendo em mente as especificidades da

---

<sup>57</sup> Aqui, foi adotado o termo “germânico” dada as inegáveis semelhanças entre o sistema de transmissão da propriedade criado pelo BGB e aquele observado no Code Civil Suisse (1907) e no Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Áustria - 1811), sendo importante estabelecer uma diferença importante: a adoção pelo BGB do chamado princípio da abstração em relação ao acordo de transmissão, a partir do legado de Savigny. Sobre isso, Cf. JÖRS, Paul; KUNKEL, Wolfgang. **Derecho Privado Romano**. Barcelona: Labor, 1937. pp. 184-185.

<sup>58</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de; **Curso de Direito Civil, Vol. VI - Direito das Coisas: Princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960. p. 519.

realidade jurídica, econômica e social do Brasil em processo de codificação civil tardia, com um sistema registral ainda incipiente e precário<sup>59</sup>.

Dentre os códigos mencionados por Beviláqua, subscrevem à lógica instituída pelo BGB, ou seja, a um sistema de venda obrigacional, com algumas especificidades locais, o Código Civil para el Estado Oriental del Uruguay (1868)<sup>60</sup>, o Code Civil Suisse (1907), o Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Áustria – 1811), o projeto de código civil proposto pelo Dr. A. Coelho Rodrigues (1893), e o Código Civil Chileno de 1855, sendo este último digno de comentários mais aprofundados.

### 1.1.3 Código Civil Chileno (1855):

O código chileno de 1855<sup>61</sup>, ainda hoje vigente, foi redigido por Don Andrés Bello, e pode ser visto como fundamentado pelo direito antigo, reformulado ao estilo das codificações modernas e reformado de acordo com o ideário do liberalismo jurídico<sup>62</sup>. Trata-se de uma das codificações de maior importância na América Latina do século XIX, difundida rapidamente entre países tanto por vias diplomáticas como privadas<sup>63</sup>. Segundo Sílvio Meira, o Código Chileno de 1855 foi particularmente relevante nos processos de codificação do Peru e da Colômbia<sup>64</sup>, mas diversos outros ordenamentos jurídicos da época se posicionam dentro de sua

---

<sup>59</sup> Um possível indício historiográfico nesse sentido se encontra nas respostas de Clóvis Beviláqua à Comissão da Faculdade Livre de Direito do Rio de Janeiro, durante o trâmite legislativo de seu projeto. Na ocasião, disse o autor que: “E’ clara a doutrina do *projecto*. A propriedade móvel adquire-se pela tradição e a imovel pela inscrição, que é considerada uma tradição solemne. Propusera o *projecto* primitivo, de accordo com as excellentes reflexões do Dr. Didimo, que a inscrição do registro predial constituísse prova do dominio, mas á Comissão Revisora nomeada pelo Governo pareceu que **não estávamos suficientemente aparelhados para acceitação immediata dessa reforma em nosso regimen de propriedade imovel**, e foi mantido o principio do direito vigente, segundo o qual a inscrição induz apenas a presumpção do dominio. **Qualquer dos dous modos de ver encontra apoio em boas razões de ordem juridica e economica.**” BRASIL, *Código Civil Brasileiro – Trabalhos Relativos á sua Elaboração*. Volume II. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1919. p. 623. (grifo nosso)

<sup>60</sup> Importante mencionar que o Código Civil Uruguaio de 1868, em sua primeira redação, trouxe um sistema de venda real, previsto em seu art. 1625. O dispositivo foi reformado em 1893, pela Ley 2247 del 19 de setiembre de 1893, passando então a ser necessário o registro para a produção de efeitos da compra e venda, sendo renumerado para o art. 1638, e, posteriormente, renumerado para o art. 1664 sem alterações pela Ley número 4845, del 28 de abril de 1914.

<sup>61</sup> Para mais bibliografia historiográfica sobre o assunto, Cf. GUZMÁN, Alejandro; **Ensayo de una bibliografía para la historia de la codificación civil chilena**. In: Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, v. 7, pp. 602 - 604. Milano: Giuffrè, 1978.

<sup>62</sup> GUZMÁN, Alejandro; **El Código Civil de Chile en su ciento cincuenta años y crónica de un congreso internacional de conmemoración celebrado en Santiago de Chile**. In: Anuario de derecho civil, ISSN 0210-301X, Vol. 59, Nº 3, págs. 1283-1302, 2006. p. 1292

<sup>63</sup> GUZMÁN, Alejandro; **Historia de La codificación civil en Iberoamérica**. Cizur Menor: Aranzadi, 2006. p. 245.

<sup>64</sup> MEIRA, Sílvio; **Os Código Civis e a Felicidade dos Povos**. In: Revista de Informação Legislativa a. 30, n. 117 (jan./mar. 1993). pp. 397-418, 1993. p. 402.

esfera de irradiação<sup>65</sup>, tendo sido inclusive consultado por Teixeira de Freitas para a redação de seu Esboço<sup>66</sup>, além de elogiado como um "bello trabalho"<sup>67</sup> pelo jurista brasileiro.

Seu sistema de transferência e constituição dos direitos e ônus reais era de venda obrigacional<sup>68</sup>, sendo atribuída a eficácia real à tradição, consubstanciada, em matéria de bens imóveis, no registro do título:

Art. 686. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo, i del derecho de hipoteca. Acerca de la tradición de las minas se estará a lo prevenido en el Código de Minería.

Assim como em outros sistemas de venda real, o título gera um direito pessoal de natureza obrigacional à coisa, mas não opera por si a transferência do domínio, que depende da posterior tradição ou inscrição do título no registro pertinente. Sobre isso, escreve Robustiano Vera:

Cuando uno no está en posesion de una cosa, **el título nos da un simple derecho a ella; pero el modo de adquirir nos da un derecho en la cosa, porque la coloca bajo nuestro poder.** Por ejemplo, yo compro una casa; la escritura me da derecho a la casa; pero no entra bajo mi dominio sinó despues que la tradición la pone en mis manos. La tradición en este caso se opera por la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces.<sup>69</sup> (grifo nosso)

Em seus comentários ao art. 681<sup>70</sup>, o autor explica de forma inequívoca o sistema de venda obrigacional instituído pelo Código Chileno de 1855:

¿Por qué se necesita de la tradición para adquirir lo que se nos debe de plazo cumplido, siendo ya nuestro? La razón es porque si bien es cierto que tenemos derecho a lo debido, la verdad es que no ha entrado todavía a nuestro dominio. La tradición, es decir la entrega real i efectiva, consolida el dominio. Por eso es necesario exigir la entrega, porque no basta saber que existe el dominio sino se afianza por la entrega real i efectiva de la cosa debida. El Código ha querido con esto robustecer el principio de que la tradición consolida el dominio i por eso hubo necesidad de hacer la declaración que se establece en este artículo.<sup>71</sup>

<sup>65</sup> Sobre isso, Cf. GUZMÁN, Alejandro; **Historia de La codificación civil en Iberoamérica**. Capítulo Cuarto: La Madurez Del Movimiento Por La Codificación: El Código Civil De La República De Chile Y Su Irradiación Iberoamericana. Cizur Menor: Aranzadi, 2006.

<sup>66</sup> MEIRA, Sílvio; **Andres Bello e Teixeira de Freitas: um paralelo**. In: Revista da Academia Brasileira de Letras Jurídicas, nº 1, 1985, pp. 23-43.

<sup>67</sup> FREITAS, Augusto Teixeira de. **Consolidação das Leis Civis**. 3. ed. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1876, LVII.

<sup>68</sup> DE AZCÁRATE, Gumersindo; **Introducción**; In: AGUILERA Y VELASCO, Alberto; **Código civil Chileno: (comentado, concordado y comparado con las legislaciones vigentes en Europa y América)**, Madrid: Imp. García y Caravera, 1881. p. XIX

<sup>69</sup> VERA, Robustiano; **Código Civil de la República de Chile Comentado i Explicado Por Robustiano Vera**, Tomo Tercero. Santiago de Chile: Gutenberg, 1894. pp. 100-101.

<sup>70</sup> Art. 681 - Se puede pedir la tradición de todo aquello que se deba, desde que no haya plazo pendiente para su pago; salvo que intervenga decreto judicial en contrario.

<sup>71</sup> VERA, Robustiano; **Código Civil de la República de Chile Comentado i Explicado Por Robustiano Vera**, Tomo Tercero. Santiago de Chile: Gutenberg, 1894. pp. 108-109.

O sistema registral surge, ainda segundo o autor, para conferir publicidade e segurança às translações, constituições e alterações de direitos reais no ordenamento jurídico chileno:

El Conservador de Bienes Raíces responde a la necesidad que existía de que fuera conocida la constitución i transferencia de la propiedad, las hipotecas i prohibiciones que pesaban sobre ella i las limitaciones que se ha hecho de su dominio al propietario i demás derechos reales constituidos en cada predio.

La inscripción de todos estos actos en un registro público, permite establecer, dice el señor Chacón, la *jeanolojia* de los inmuebles, saber quién es su verdadero dueño i conocer no solo sus gravámenes hipotecarios, sinó todos los derechos reales constituidos en ella. Este es un cuadro que manifiesta el estado auténtico de la propiedad raiz, puesto a la inspección de todos, que dá la base segura del derecho de propiedad i ofrece la mas plena confianza en las transacciones de inmuebles.<sup>72</sup>

O Código chileno, portanto, se posiciona dentre os regimes de venda obrigacional, atribuindo a eficácia translativa do direito real de propriedade à tradição (consubstanciada no registro, no caso dos imóveis), ato jurídico posterior e estranho ao contrato.

Sua relevância para o presente estudo se encontra na sua proximidade com o sistema criado pelo Código Beviláqua, além de sua grande relevância para o processo de codificação do direito civil em diversos países da América Latina, onde o sistema de venda obrigacional foi adotado por um grande número de ordenamentos jurídicos, comumente equiparando-se o registro à tradição para fins de transferência da propriedade de bens imóveis.

A prevalência de tal esquema normativo em codificações latino-americanas é possivelmente atribuível à repercussão do código chileno de 1855, e não, como comumente se prega, a uma herança do direito alemão, evidenciando a natureza complexa e por vezes confusa dos mecanismos por trás das escolhas legislativas que levaram certos ordenamentos a relegar a eficácia real da compra e venda imobiliária a um ato posterior, a ela estranho.

Como veremos, o sistema criado pelo código civil brasileiro de 1916 é resultado de uma complexa rede de fatores, dentre eles a inegável irradiação internacional do código chileno de 1855, além de diversos outros fatores que, ao menos nos comentários do autor do código, aparentam ter maior relevância que qualquer consulta à doutrina ou legislação alemã da época.

## **1.2 A Transferência do Direito Real de Propriedade por Atos Negociais no Código Civil de 1916;**

---

<sup>72</sup> *Ibid.* p. 114.

O segundo passo para a compreensão do problema central ao presente estudo é a delimitação dos contornos do regime jurídico relativo à transferência do direito real de propriedade no âmbito do Código Beviláqua, especialmente no que diz respeito aos contratos imobiliários. O Código Civil Brasileiro de 1916 foi o momento em que surge, pela primeira vez, um regime jurídico que cedia efeitos meramente obrigacionais aos contratos de compra e venda, com posterior ato de registro para que se operasse a eficácia real em contratos imobiliários, em oposição ao anterior regime do mero consenso adotado pela Consolidação das Leis Civis.

### 1.2.1 Formação História do Sistema Registral Brasileiro;

O ponto de partida para o presente capítulo se encontra na busca pela origem legal, no Brasil, das duas facetas mais relevantes da problemática estudada, quais sejam a obrigatoriedade do registro dos títulos de transmissão de bens imóveis para a produção de efeitos reais e a instituição de uma estrutura típica para o contrato de compra e venda que forneça contornos claros para sua eficácia. O contrato de compra e venda, no direito brasileiro do século XIX, se viu sistematizado pela Consolidação das Leis Civis em seus arts. 510 a 604<sup>73</sup>, nos seguintes termos:

#### CAPITULO V

##### *Da compra e venda*

(...)

**Art. 518. Offerecido o preço pelo comprador, está o vendedor obrigado á entregar-lhe a coisa vendida; e não a entregando, responderá pelas perdas e interesses.**

Art. 519. O vendedor deve primeiro entregar a coisa ao comprador, para este pagar-lhe o preço; e, havendo dúvida entre elles, farão deposito em mão de terceiro.

Art. 520. Não será obrigado o comprador á pagar o preço, ou á acabar de pagá-lo, se fôr informado, de que a coisa não pertence ao vendedor, ainda mesmo que a tenha recebido.

(...)

Art. 528. Se o preço não fôr pago, o domínio não se transfere para o comprador, ainda que a coisa lhe tenha sido entregue : o vendedor pode reivindicá-la como sua propriedade, ou demandar o preço com os juros respectivos.

Art. 529. Transfere-se porém o domínio para o comprador sem dependência do pagamento-do preço, se ao tempo do contracto, ou ao tempo da entrega da coisa vendida, o vendedor se houve por pago.

Art. 530. Igualmente transfere-se o domínio para o comprador, se a venda foi feita á credito; seja, ou não, com prazo certo de pagamento

Art. 531. Na venda feita á credito o vendedor tem somente *acção pessoal* contra o comprador para pedir-lhe o preço, e *acção real* para haver a coisa vendida.

(...)

---

<sup>73</sup> FREITAS, Augusto Teixeira de; **Consolidação das Leis Civis. Consolidação das Leis Civis.** 3. ed. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1876. p. 342-412.

Art. 534. Vendida a mesma coisa á duas diferentes pessoas, prefere o comprador, á quem primeiro se fêz a entrega; se a esta accedeu o pagamento do preço, ou o vendedor se-deu por pago.

(...)

Art. 550. O comprador e o vendedor podem entre si ajustar qualquer pacto, cláusula, e condição; uma vez que seja honesta, e conforme á Direito

(...)

Ainda sobre o regime jurídico da compra e venda, esclarece Teixeira de Freitas em seus comentários à Consolidação:

No contracto de venda, por exemplo, compete ao comprador o *direito pessoal* para o vendedor entregar-lhe a coisa vendida; e esse direito portanto vem a ser o meio, pelo qual a coisa vendida terá de ser transferida para o domínio do comprador. A coisa não será do domínio do comprador, sem que o vendedor satisfaça a obrigação de entrega-la<sup>74</sup>.

No que diz respeito ao sistema registral brasileiro, os primórdios do registro de bens imóveis se encontram na Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, chamada Lei Hypothecaria. Buscando responder aos anseios por maior organização e clareza no regime fundiário brasileiro, romper com o sistema de hipotecas ocultas, não públicas, e facilitar a circulação de riquezas ao garantir maior segurança na constituição da propriedade imobiliária como garantia de crédito, a Lei Hypothecaria instituiu o registro geral para a transcrição dos títulos de transmissão de imóveis *inter vivos* e de constituição de ônus reais<sup>75</sup>. Para isso, a lei atribuiu à transcrição do título a eficácia perante terceiros dos atos jurídicos *inter vivos* cujo objeto fosse a transmissão da propriedade de bens suscetíveis de hipoteca:

**Art. 7º O registro geral compreende:**

**A transcrição dos títulos da transmissão dos immoveis susceptíveis de hypotheca e a instituição dos onus reaes.**

A inscrição das hypothecas.

§ 1º A transcrição e inscrição devem ser feitas na Comarca ou Comarcas onde forem os bens situados.

§ 2º As despesas da transcrição incumbem ao adquirente. As despesas da inscrição competem ao devedor.

§ 3º Este registro fica encarregado aos Tabelliães creados ou designados pelo Decreto nº 482 de 14 de Novembro de 1846.

**Art. 8º A transmissão entre vivos por titulo oneroso ou gratuito dos bens susceptíveis de hypothecas (art. 2º § 1º) assim como a instituição dos onus reaes (art. 6º) não operão seus efeitos a respeito de terceiro, senão pela transcrição e desde a data della.**

§ 1º A transcrição será por extracto.

<sup>74</sup> *Ibid.* p. 191.

<sup>75</sup> VARELA, Laura Beck; **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de História do Direito brasileiro.** Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 174-175.

§ 2º Quando a transmissão fôr por escripto particular, nos casos em que a legislação actual o permite, não poderia esse escripto ser transcripto, se delle não constar a assignatura dos contrahentes reconhecida per tabellião e o conhecimento da siza.

§ 3º Quando as partes quizerem a transcripção dos seus titulos verbo ad verbum esta se fará em livros auxiliares aos quaes será remissivo o dos extractos, porém neste e não naquelles é que se apontará as cessões e quaesquer inscripções e occurrencias.

§ 4º A transcripção não induz a prova do dominio que fica salvo a quem fôr.

§ 5º Quando os contractos de transmissão de immoveis que forem transcriptos, dependerem de condições, estas se não haverão por cumpridas ou resolvidas para com terceiros, se não constar do registro o implemento ou não implemento dellas por meio de declarações dos interessados fundada em documento legal, ou com notificação da parte.

§ 6º As transcripções terão seu numero de ordem e á margem de cada uma o Tabellião referirá o numero ou numeros posteriores, relativos ao mesmo immovel, ou seja trasmittido integralmente ou por partes.

§ 7º Nos regulamentos se determinará o precesso e escripturação da transcripção. (grifos nossos)

A legislação supracitada foi posteriormente regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26 de Abril de 1865:

### TITULO III

#### Da transcripção

#### CAPITULO I

#### Do objecto e effeitos da transcripção

Art. 256 **Não opera seus effeitos a respeito dos terceiros senão pela transcripção e desde a data della, a transmissão entre vivos por titulo oneroso ou gratuito dos immoveis susceptiveis de hypotheca** (art. 8º da lei).

Art. 257. **Até a transcripção, os referidos actos são simples contractos que só obrigão as partes contractantes.**

Art. 258. Todavia a transcripção não induz a prova do dominio que fica salvo á quem fôr.

Art. 259. São sujeitos á transcripção para que possam valer contra os terceiros conforme os artigos antecedentes:

§ 1º A compra e venda pura ou condicional.

(...) (grifos nossos)

Importante notar que a Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, embora tivesse como foco central o instituto jurídico da hipoteca, efetivamente criou, no Brasil, o registro geral de imóveis<sup>76</sup>, uma vez que seu art. 8º e o art. 256 do decreto que a regulamentou submeteram à transcripção qualquer título translativo do direito real propriedade, ou constitutivo de ônus reais sobre o bem imóvel suscetível de hipoteca para que produzam efeitos perante terceiros. A Lei Hypothecaria deu, então, os primeiros passos em direção à verdadeira *publicidade* dos direitos reais no Brasil. A medida foi defendida e elogiada por juristas da época, sendo vista como uma

---

<sup>76</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado**, Parte Especial, Tomo XI. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 203.

salutar tentativa no sentido de mobilizar<sup>77</sup> e tornar mais segura a propriedade imóvel e a noção de crédito real no Brasil<sup>78</sup>, além de iniciar o processo de ruptura com o regime das ordenações, que se baseava na mera tradição para a transferência do direito real de propriedade<sup>79</sup>.

Após isso, houve ainda a publicação do Decreto nº 169-A, de 1890, que substituiu a Lei Hypothecaria e buscou sanar alguns de seus defeitos no sentido da publicidade das hipotecas<sup>80</sup>, adotando o princípio da *especialidade* para todas as hipotecas<sup>81</sup> e, enfim, eliminando do direito pátrio as chamadas hipotecas ocultas<sup>82</sup>, e a tentativa frustrada de implantação, no Brasil, do registro Torrens<sup>83</sup>.

Da análise dos institutos normativos supracitados é possível alcançar conclusões diversas acerca da (in)existência, à época, de um sistema registral predial que atribuísse à transcrição/registro da escritura pública a eficácia translativa na venda de bens imóveis. A controvérsia girava em torno do supracitado art. 8º da Lei Hypothecaria.

Segundo a maior parte dos juristas de época, o sistema instituído pelo dispositivo ora discutido conferia eficácia real ao próprio contrato, sendo o registro mera condição de eficácia perante terceiros. Era essa a leitura de Albuquerque Sobrinho<sup>84</sup>, que afirmava em sua doutrina que a transcrição do título, conforme exigida pela Lei Hypothecaria, consistia em mera formalidade direcionada a conferir publicidade ao título, não alterando em nada a substância do ato transcrito, que transferia o domínio entre as partes.

---

<sup>77</sup> RABELLO, Francisco de Paula Fernandes; **Estudos hypothecarios seguidos de todos os julgados relativos a materia pelos nossos tribunales dos actos do poder legislativo e executivo e das respectivas instrucoes da Directoria Geral do Contencioso**. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1879. p. 162.

<sup>78</sup> PERDIGÃO MALHEIROS, Agostinho Marques; **Repertório ou Índice Alfabético da Reforma Hypothecaria e Sobre Sociedades de Crédito Real (L. n. 1237 de 24 de Setembro de 1864; Reg. n. 3741 de 3 de Junho de 1865)**. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1865. p. 4.

<sup>79</sup> VARELA, Laura Beck; **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de História do Direito brasileiro**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 182.

<sup>80</sup> LARCERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula; **Direito das Cousas: exposição systematica desta parte do direito civil pátrio**. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908. p. 158-161.

<sup>81</sup> VEIGA JUNIOR, Dídimo Agapito da. **Direito hypotecário: commentario ao Decreto n. 169 a de 19 de janeiro de 1890**. Rio de Janeiro: Laemmert, 1899. p. 1-2.

<sup>82</sup> LARCERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula; **Direito das Cousas: exposição systematica desta parte do direito civil pátrio**. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908. p. 162.

<sup>83</sup> VARELA, Laura Beck; **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de História do Direito brasileiro**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 190-191.

<sup>84</sup> ALBUQUERQUE SOBRINHO, Diogo Velho Cavalcanti de. **Regimen Hypothecario Brasileiro (Legislação e Doutrina)**. Porto Alegre: Typographia da Livraria Americana, 1906. p. 26.

Igualmente, para Perdigão Malheiros<sup>85</sup> bastava o acordo entre as partes para a transmissão do direito de propriedade. Oliveira Machado<sup>86</sup>, por sua vez, fazia uma leitura literal dos dispositivos da lei supracitada, atribuindo ao registro meramente a produção de efeitos perante terceiros. Lacerda de Almeida<sup>87</sup> compreendia que o sistema publicitário em questão não constituía uma forma de tradição solene da propriedade imobiliária, mas sim uma forma de prova da alienação. Já Dídimo da Veiga<sup>88</sup> em muito criticou a Lei Hypothecaria, justamente por não ter instituído um regime mais sólido de publicidade para os direitos reais.

Havia, porém, posicionamentos doutrinários em contrário. Alguns juristas da época defendiam que a Lei nº 1.237 consagrou a transcrição do título como modo de tradição dos bens imóveis. Tal doutrina, embora minoritária, se encontra especialmente presente nos comentários de Teixeira de Freitas ao regime instituído pela então "novíssima" Lei Hypothecaria:

Nos países regidos pelo Cod. Civ. Franc, onde só-basta o consentimento para transferir a propriedade (Arts. 711 e 1138 do cit. Cod.), prefere entre dois adquirentes sucessivos de uma mesma coisa aquella, cujo contracto mostra-se primeiro realizado por uma data certa. Nos países, onde o registro dos títulos translativos da propriedade immovel é necessário, ou importando a prova official do domínio, ou sendo simplesmente um vehiculo de publicidade, prefere como legitimo adquirente aquelle, que tiver registrado seu titulo de aquisição, ou que tiver em seu favor a prioridade do registro. Em tal caso só depois da transcripção, ou inscripção, no registro, é que o titulo opera seus effeitoa em relação á terceiros.

Estamos hoje, quanto á transmissão de immoveis por acio entre vivos, no caso desses países, **onde o registro dos titules translativos da propriedade immovel é a sua tradição legal**<sup>89</sup> (grifo nosso)

E também em:

A *transcripção* da cit. Lei Hypothecaria n. 1237 de 24 de Setembro de 1864 Art. 8º e do seu Regul. n. 3453 de 26 de Abril de 1865 Arts. 256 & 281, **é hoje o modo da tradição das cousas immoveis**<sup>90</sup> (grifo nosso)

---

<sup>85</sup> PERDIGÃO MALHEIROS, Agostinho Marques; **Repertório ou Índice Alfabético da Reforma Hypothecaria e Sobre Sociedades de Crédito Real (L. n. 1237 de 24 de Setembro de 1864; Reg. n. 3741 de 3 de Junho de 1865)**. Rio de Janeiro: Typographa Nacional, 1865. p. 6.

<sup>86</sup> OLIVEIRA MACHADO, Joaquim de. **Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas**. Rio de Janeiro: Garnier, 1888. p. 256.

<sup>87</sup> LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula; **Direito das cousas: exposição systematica desta parte do direito civil pátrio. Vol I**. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908. p. 178.

<sup>88</sup> VEIGA JUNIOR, Dídimo Agapito da. **Direito hypotecário: commentario ao Decreto n. 169 a de 19 de janeiro de 1890**. Rio de Janeiro: Laemmert, 1899. p. 292-293.

<sup>89</sup> FREITAS, Augusto Teixeira de; **Consolidação das Leis Civis**. 3. ed. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1876. p. 351.

<sup>90</sup> *Ibid.* p. 538.

Lafayette Rodrigues Pereira apresenta visão semelhante em seu tratado sobre o direito das coisas:

No estado atual do Direito Civil, a **Tradição e a Transcrição são os dois fatos externos** de que a lei faz, em geral, depender a transmissão do domínio.

(...)

**A transcrição, em substância, não é senão a tradição solene do imóvel alienado.**

Antes, pois, de preenchida a formalidade da transcrição do título de transmissão, o domínio sobre imóveis não passa do alienante para o adquirente.

(...)

Até a transcrição, o alicantante é considerado senhor do imóvel e como tal retém todos direitos que constituem o domínio, como o de alienar, instituir ônus reais, celebrar hipotecas. O imóvel se conserva em seu patrimônio e fica sujeito ao pagamento de suas dívidas.

O adquirente, enquanto não transcreve o seu título, não pode validamente dispor do imóvel, gravá-lo de ônus reais, ou hipotecá-lo, nem tão pouco:

a) Reivindicá-lo do poder de quem quer que o de- tenha com ou sem título, em boa ou má fé;

b) Ou repelir com exceção de domínio as ações reais, as penhoras, arrestos e sequestros, promovidos por terceiros.

A posição do adquirente é muito clara.

Só adquire o domínio com a transcrição; antes dela não tem domínio: — é, portanto, um mero *credor* do alienante, contra o qual só lhe compete ação pessoal para obrigá-lo ou a entregar o imóvel, ou a indenizar perdas e danos, nem tão pouco pode invocar a ação de reivindicação contra terceiros<sup>91</sup>. (grifo nosso)

A doutrina de Lafayette sobre este tema é particularmente relevante no contexto do Brasil oitocentista, especialmente durante o Segundo Reinado. À época, sua segunda obra jurídica “Direito das Coisas” cumpriu um importante papel consolidador da doutrina e das normas do direito civil brasileiro, servindo de referencial prático para sua aplicação nos tribunais e apresentando uma exposição sistemática do direito das coisas então vigente, principalmente no que diz respeito ao penhor, à anticrese e às hipotecas<sup>92</sup>.

Os posicionamentos doutrinários supracitados de Teixeira de Freitas e Lafayette, embora minoritários, serviram de base para a reforma do sistema registral promovida pelo Código Civil de 1916, momento em que a legislação civil passou a refletir o pensamento dos referidos jurisconsultos. Sobre o posicionamento de Teixeira de Freitas a respeito da transmissão do direito real de propriedade, é importante ressaltar ainda que, embora seja o autor um dos maiores críticos ao princípio do mero consenso na cultura jurídica brasileira do século XIX, o regime acatado pela Consolidação das Leis Cíveis foi aquele das Ordenações, e não um regime de venda obrigacional pautado na eficácia real de um ato transcricional. Na ocasião, o autor se limitou a apresentar os benefícios de um sistema pautado na tradição e no registro. A

<sup>91</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues; **Direito das Coisas**, Volume I. Rio de Janeiro: Feitas Bastos, 1943. 5ª Ed. p. 162-179.

<sup>92</sup> MADEIRA, Helcio Maciel França. **A latinidade e o humanismo de Lafayette Rodrigues Pereira**. In: A Latinidade da América-Latina: enfoques histórico-jurídicos, São Paulo: Aderaldo & Rothschild. 2008. p. 305-307.

principal razão para isso se deve, talvez, ao entendimento doutrinário geral tido à época acerca da transferência do domínio, levando Teixeira de Freitas a concentrar seus esforços na apresentação das vantagens relacionadas ao princípio da tradição (efetuada, no caso de imóveis, por meio do registro) e, com isso, influenciar os eventuais rumos da codificação do direito civil brasileiro<sup>93</sup>.

O autor teve sucesso com sua estratégia: sobre isso, escreve Clóvis Beviláqua, em seus comentários ao Código Civil de sua redação:

Nosso direito anterior adoptara o systema da transcripção, para que as transmissões da propriedade immovel, por actos entre vivos, valessem contra terceiros. Mas **a doutrina, representada pelos nossos mais notaveis jurisconsultos, Teixeira de Freitas** (Consolidação, ps. CCX e CCXI, da Introducção, 3.ª ed., e nota ao art. 909), **e Lafayette** (Direito das coisas, § 43), **via na transcripção a tradição dos immoveis. Todavia, como a lei somente exigia a transcripção para efficacia da translação do domínio, relativamente a terceiros**, não somente havia quem entendesse que a simples escriptura de transferencia era sufficiente, como, na realidade, se criava, entre a escriptura e a sua transcripção, que, aliás, podia não se effectuar, uma propriedade meramente relativa, o que repugna até ao proprio conceito da propriedade, que deve prevalecer erga omnes. Tínhamos, assim, uma publicidade fallivel, porque meramente voluntária, das translações do domínio. **O Codigo, seguindo a orientação de Teixeira de Freitas e Lafayette, deu um passo adeante, no sentido da segurança, da publicidade mais completa, da prova sufficiente, e da legalidade.**

A propriedade movel transfere-se, inter vivos, pela tradição, **a immovel pela transcripção, que é uma tradição solemne**, sendo ambas modos derivados de adquirir<sup>94</sup>. (grifo nosso)

E também em:

Os nossos maiores jurisconsultos, TEIXEIRA DE FREITAS e LAFAYETTE, sentindo a inconsistência do systema, viram na transcripção uma tradição solemne e prepararam a reforma, que, nesta matéria, ia realizar o Código Civil.

(...)

Não houve, pois um salto na declaração do Código Civil, de ser a transcripção modo de adquirir immoveis, ou direitos reaes sobre immoveis de outrem. Houve apenas a inserção na lei daquillo que a melhor doutrina, logicamente, afirmava (...)<sup>95</sup>

No mesmo sentido, durante os debates legislativos a respeito de seu projeto, Beviláqua defende expressamente o posicionamento doutrinário de Teixeira de Freitas e Lafayette, apresentando sua própria interpretação do art. 8º da Lei Hypothecaria, e sustentando a tese de

<sup>93</sup> VILLELA, João Baptista; **Da Consolidação das Leis Civis à teoria das codificações: problemas histórico-dogmáticos**. In: Revista de informação legislativa, v. 23, n. 89, p. 323-338, jan./mar. 1986. p.332.

<sup>94</sup> BEVILAQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado**. 6. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1942. v. 3. p. 68.

<sup>95</sup> *Ibid.* p. 145-147.

que a eficácia real do registro não foi inovação de seu projeto, mas sim da doutrina, em primeiro lugar, e, em segundo, da legislação hipotecária<sup>96</sup>.

Na ocasião, argumentou o autor do Código de 1916 que, ao dispor que “a transmissão entre vivos por título oneroso ou gratuito dos bens susceptíveis de hypothecas não opera seus efeitos a respeito de terceiros”, a legislação hipotecária negou a produção de efeitos reais aos contratos imobiliários. Segundo Beviláqua, como, faltando o registro, o adquirente não teria direito de reivindicar o imóvel de um terceiro que o detenha por qualquer título, sendo que a faculdade de reivindicar é “um dos direitos elementares que se contem no domínio”, e, ainda, posto que o domínio é “direito absoluto que prevalece erga omnes”, se não há produção de efeitos perante terceiros, não há domínio algum<sup>97</sup>.

Diz ainda o autor que “domínio existente apenas entre as partes contractantes é cousa que se não comprehende, porque o direito real vincula directamente o objecto, a cousa, ao titular do direito. Para que existisse apenas entre as partes contractantes, seria preciso que se lhe attribuissem os caracteres do direito pessoal, o que importaria desnaturalo”<sup>98</sup>. Assim, chega à conclusão de que a única interpretação lógica da legislação hipotecária então vigente seria a de ser a transcrição uma forma solene da tradição.

Dos excertos supracitados é possível concluir que Beviláqua, na esteira de autores como Teixeira de Freitas e Lafayette, buscou consolidar no código civil de sua autoria o sistema da oponibilidade, publicidade e segurança dos direitos reais mediante a consagração do sistema registral para transferência da propriedade sobre bens imóveis, passando a transcrição do título a ser o modo de tradição nesses casos, e não mero meio de publicidade dos atos translativos do domínio. Sobre isso, escreve ainda o autor:

(...) mas a questão fundamental neste assumpto é a de saber si é sufficiente, para um bom systema de propriedade immobiliaria e de garantia hypothecaria fazer da transcripção um simples meio de publicidade dos actos de translação do dominio, sejam validos ou não.<sup>99</sup>

A conclusão encontrada pelo autor do código para a indagação supracitada foi pela negativa, consagrando-se a transcrição como meio de aquisição do direito real em si. Assim, surge pela primeira vez no direito civil brasileiro um sistema de compra e venda com efeitos

---

<sup>96</sup> BRASIL, **Código Civil Brasileiro – Trabalhos Relativos á sua Elaboração**. Volume III. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1919. p. 958-961.

<sup>97</sup> *Ibid.* p. 960.

<sup>98</sup> *Ibid.* p. 960.

<sup>99</sup> BEVILÁQUA, Clovis; **Em Defesa do Projecto de Código Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1906. p. 126.

meramente obrigacionais, marco inicial do desenvolvimento histórico do tema objeto do presente trabalho.

### 1.2.2 A Venda Obrigacional no Código Beviláqua;

Com a codificação do direito civil brasileiro, em 1916, tornou-se inquestionável a necessidade da transcrição do título para a transferência do direito de propriedade por ato *inter vivos*, deixando a ausência de transcrição de ser mero óbice à plena produção de efeitos da venda perante terceiros e tornando-se condição para a própria eficácia translativa do contrato de compra e venda imobiliário. Assim, ocorre enfim a sistematização normativa dos requisitos para a transferência do direito real de propriedade em contratos imobiliários:

Art. 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.

(...)

Art. 531. Estão sujeitos à transcrição, no respectivo registro, os títulos translativos da propriedade immovel, por acto entre vivos.

Art. 1.122. Pelo contracto de compra e venda, um dos contraentes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, á pagar-lhe certo preço em dinheiro

É necessário, para o presente estudo, melhor compreender o funcionamento do sistema formado pelas normas supracitadas, uma vez que surgem daí as controvérsias debatidas pela civilística brasileira ao longo do século XX e por nós estudadas. A aquisição do direito real de propriedade sobre bens imóveis pela transcrição do título, no regime jurídico instituído pelo código Beviláqua, podia ser entendida como um processo dividido em duas etapas. Segundo Beviláqua:

A translação do domínio sobre coisa immovel presuppõe: 1. **Accordo das vontades do alienante e do adquirente**, pois que se trata de acto entre vivos, em que as vontades se combinam para a **produção de um efeito jurídico: a transferencia de um direito**. Esse contracto deverá constar de escriptura publica se o valor do immovel exceder a um conto de réis. Se valer apenas um conto de réis ou menos, o contracto poderá ser um instrumento particular subscripto por duas testemunhas; 2.º A *transcrição* do título translativo no registro do immovel alienado<sup>100</sup>. (grifo nosso)

---

<sup>100</sup> BEVILAQUA, Clovis. **Direito das Coisas**. v1. São Paulo: Freitas Bastos, 1941-1942. pp. 143-144.

Aqui, é interessante notar que Bevilacqua considera o acordo de vontades sobre a transferência do direito um pressuposto para a transmissão do direito real de propriedade. Escreve ainda o autor, sintetizando o funcionamento do regime jurídico registral estabelecido pelo código de sua autoria:

O systema adoptado pelo Codigo Civil, quanto á transcripção é que ella: 1.º, Prova a translação do domínio; mas essa prova não é absoluta e indestructivel; constitue uma presumpção *juris tantum* (art. 859), que poderá ser destruída por acção annullatoria do registro (art. 860); 2.º, **Legaliza a transmissão do domínio por actos inter-vivos**, dando ao official do registro o direito de examinar os títulos para conhecer a verdade nelles enunciada, 3.º, Publica, solememente, a translação do direito real, tornando a sociedade conhecedora das suas mutações, e, assim, dando maior segurança ás relações jurídicas. **E' nesse sentido que se diz ser a transcripção uma tradição solemne.** Na tradição, ha uma publicidade limitada; na transcripção, é a sociedade juridicamente organizada que, por intermédio do funcionario competente, dá publicidade á mutação do direito real; na tradição o alienante entrega a coisa movel, na transcripção, o official do registro atesta a transmissão do immovel<sup>101</sup>. (grifo nosso)

Surge então pela primeira vez no ordenamento jurídico brasileiro um posicionamento legislativo claro acerca da problemática relacionada à eficácia do contrato imobiliário. Ao atribuir ao registro a eficácia translativa, esvazia-se de conteúdo o contrato de compra e venda: sendo o acordo de vontade das partes voltado para a produção de um efeito jurídico (a transmissão do domínio), a limitação de sua eficácia para o campo meramente obrigacional<sup>102</sup> contraria sua própria razão de ser, uma vez que fica atribuída à transcrição do título a eficácia translativa.

Importante mencionar que a codificação do direito civil brasileiro foi vista, à época, muito mais como uma resposta à desorganização, obscuridade e descentralização das normas aplicáveis às relações civis no Brasil do século XIX do que como uma oportunidade de modernizar, inovar ou alterar o conteúdo das instituições e estruturas jurídicas vigentes à

---

<sup>101</sup> BEVILAGUA, Clovis; **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**, 6a ed, v3. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1942, P 68.

<sup>102</sup> Sobre os efeitos obrigacionais da compra e venda no Código Beviláqua, escreve Luiz da Cunha Gonçalves: “As obrigações do vendedor vêm mencionadas nos artigos 197, 210, 215 e outros do Cód. Com. e são apenas três: 1ª, entregar ao comprador a coisa vendida ou *tradição*; 2ª, responder pelos vícios ocultos da coisa ou *garantia*; 3ª, assegurar ao comprador a posse ou propriedade da coisa vendida, ou *evicção*. (...)

A tradição é acto que, por assim dizer, consuma a alienação duma coisa mobiliária ou imobiliária. Não há compra e venda, ainda que haja mútuo consentimento sobre coisa e o preço, se ela for feita sob a condição de nunca se efectuar a tradição. Esta é, pois, a consequência necessária da compra e venda, isto é, da vontade de uma pessoa de transferir a sua propriedade para outrem e da vontade deste de aceitar a transferência.” GONÇALVES, Luiz da Cunha; **Da Compra e Venda no Direito Comercial Brasileiro**. 2ª Ed. São Paulo: Max Limonad, 1950. p. 376.

época<sup>103</sup>. Durante os trabalhos relativos à elaboração do Código de 1916, Beviláqua apresentou uma visão relativamente conservadora, prestando homenagens à importância das tradições e do passado na construção da nova legislação<sup>104</sup>.

É possível que este contexto social e jurídico tenha influenciado Beviláqua nas escolhas que tomou durante a redação de seu projeto, e a adoção de um sistema de transferência da propriedade mais conservador, de acordo com as tradições romanas, vai de acordo com tal tendência, tendo inclusive o próprio autor dito, sobre o sistema registral supracitado, que não propunha “uma dessas reformas radicaes que subvertem, nos seus fundamentos, um systema preexistente, mas um simples reforçamento, no intuito de obter-se mais firme consolidação da propriedade imóvel”<sup>105</sup>.

Por fim, é possível conceber o sistema do código brasileiro de 1916 como a materialização da solução pensada por Beviláqua para a realidade socio-jurídica brasileira do século XIX: uma resposta à ausência de publicidade e segurança associadas à época ao direito real de propriedade e aos créditos reais. O silêncio do código a respeito de um segundo negócio real translativo do direito de propriedade, aliada à ausência, no Brasil do século XIX, de um sistema de cadastramento imobiliário como o da Alemanha, nos leva a crer que com relação ao sistema registral germânico, a melhor hipótese historiográfica seria a de que esse foi adaptado pelo autor do código às condições da propriedade no Brasil, como afirma Caio Mário<sup>106</sup>, não copiado ou implementado de forma direta.

Mesmo assim, é essencial ainda levar em consideração o peso tido pela doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette no processo de elaboração do código de Beviláqua, além das tendências “conservadoras” tidas na redação do projeto original e da inegável repercussão internacional do código chileno de 1855, fatores que, ao menos nos comentários do autor do

---

<sup>103</sup> SIQUEIRA, Gustavo S. **Brazilian Civil Law on the Eve of the 1916 Civil Code: The Absence Of The Philippine Ordinances and Expectations in the Press And National Doctrine**. In: Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, v. 48, Varese: Galli Edizioni S.r.l., 2019. pp. 255-268.

<sup>104</sup> COSTA FILHO, Venceslau Tavares; **Um código “social” e “impopular”: uma história do processo de codificação civil no Brasil (1822-1916)**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal de Pernambuco, CCJ, Programa de Pós-graduação em Direito. Recife, 2013. p. 226-226.

<sup>105</sup> BEVILÁQUA, Clovis; **Em Defesa do Projecto de Codigo Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1906. p. 126.

<sup>106</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva; **A Influência de Teixeira de Freitas na Elaboração do Código Civil Brasileiro**. In: Revista da Academia Brasileira de Letras Jurídicas, v. 1, n. 1, p. 159–169, jan./jun., 1985.

código, aparentam ter maior relevância que qualquer consulta à doutrina ou legislação alemã da época.

Isto posto, a construção do sistema jurídico de transmissão do direito real de propriedade por atos *inter vivos* no âmbito do Código Civil de 1916 não teve fim com sua publicação. Uma vez em vigor o novo código, coube à doutrina proceder aos debates teóricos necessários para a melhor compreensão e sistematização das normas e institutos jurídicos criados pelo Código Beviláqua, que passaram a ser aplicáveis à prática negocial. É, portanto, essencial que seja também estudado esse processo para a melhor compreensão do percurso histórico dos elementos de composição do problema estudado no âmbito do presente trabalho.

## **2. A Compra e Venda imobiliária e o Acordo de Transmissão nos Debates Doutrinários do Direito Brasileiro do século XX**

Decorridos os trâmites de publicação e entrada em vigor do Código Civil de 1916, a civilística nacional se ocupou com a análise do novo texto legal. Para a melhor compreensão da questão posta pelo presente trabalho, é essencial explorar e analisar as divergências e convergências presentes nos debates doutrinários que permearam o entendimento e a aplicação das normas referentes à transferência do direito real de propriedade no Código Beviláqua.

Nesse contexto, destacam-se dois fenômenos doutrinários distintos, mas de igual relevância para o presente estudo: 1) A enorme recepção e aceitação da construção doutrinária de Beviláqua a respeito do sistema de transmissão do direito real de propriedade por atos *inter vivos* no código de sua autoria; 2) Os debates relativos à (in)existência do acordo de transmissão no regime jurídico do Código de 1916 para fins de transferência da propriedade, protagonizados por Clóvis do Couto e Silva, Pontes de Miranda e Darcy Bessone na primeira metade do século XX.

O presente capítulo se propõe a explorar esses dois episódios observados nas movimentações doutrinárias pós-codificação, contextualizando as fontes e destacando os pontos de convergência e discordância que moldaram a interpretação e aplicação do sistema de transferência do direito real de propriedade no âmbito do Código Civil de 1916. Ao fazê-lo, almeja-se contribuir para uma compreensão mais completa e contextualizada da evolução dessas normas no cenário jurídico brasileiro, delineando as influências que permearam as transformações do direito civil ao longo do século XX.

### **2.1 Consolidação Doutrinária na Ausência de Debates: a Transcrição como “tradição solene”**

Após a publicação e entrada em vigor do Código Civil de 1916, os comentários de Beviláqua ao código de sua autoria promoveram uma certa consolidação doutrinária, na primeira metade do século XX, a respeito da eficácia dos contratos de compra e venda: produzem esses apenas obrigações, sendo sempre voltados para a criação de uma obrigação de dar (transferir o direito real de propriedade), servindo, no caso dos bens imóveis, o registro como tradição solene para fins de transferência da propriedade. Segundo Darcy Bessone, a lição

de Beviláqua foi “recolhida sem debates por quase todos os juristas que estudaram o instituto no nosso direito”<sup>107</sup>.

Assim, em grande parte dos esforços doutrinários posteriores à publicação do Código, observa-se uma reprodução da construção teórica de autoria de Beviláqua acerca do sistema brasileiro de transferência da propriedade imóvel por atos *inter vivos*, segundo a qual considera-se o registro da escritura uma forma de “tradição solene” para fins de adimplemento das obrigações de dar oriundas de contratos de compra e venda de bens imóveis.

Nessa linha, escreve João Manoel de Carvalho Santos que “A transcrição nada mais é, no sistema do nosso Código, do que a tradição solene de imóveis (...). Sem a transcrição, pois, não se opera a transferência da propriedade imóvel”<sup>108</sup>. No mesmo sentido, João Luiz Alves afirma que “A transcrição é a tradição legal, sem a qual não se opera, entre as partes e em relação a terceiro, a transferência do domínio sobre imóveis”<sup>109</sup>, e também Sebastião de Souza, que escreve: “No sistema adoptado pelo nosso Direito, o contrato de compra e venda não transfere o domínio da coisa. Dele surgem apenas obrigações pessoais. A transferência do domínio se verifica, na compra venda, com a tradição, para os móveis, e com a transcrição para os imóveis”<sup>110</sup>.

Sílvio Rodrigues também se dedicou ao tema, escrevendo que

Acabamos de ver que os contratos não bastam, no sistema brasileiro, para transferir o domínio, mister se fazendo, para completar o processo translativo, a formalidade da tradição. Quando se trata de imóvel, entretanto, o procedimento adequado é a transcrição do título aquisitivo no registro dos imóveis, o que corresponde à tradição solene<sup>111</sup>

---

<sup>107</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira; **Da Compra e Venda - Promessa e Reserva de Domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares S/A, 1960. p. 44.

<sup>108</sup> CARVALHO SANTOS, João Manoel de; **Código civil brasileiro interpretado: principalmente do ponto de vista prático - Vol. VII**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1976. p. 327.

<sup>109</sup> ALVES, João Luiz; **Código Civil da República dos Estados Unidos do Brasil Anotado**. 3º Vol. 3ª Ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1958. p. 46.

<sup>110</sup> SOUZA, Sebastião de; **Da Compra e Venda**. Rio de Janeiro: José Konfino, 1946. p. 29.

<sup>111</sup> RODRIGUES, Sílvio; **Direito Civil, Vol V – Direito das Coisas**. 2ª Ed. São Paulo: Max Limonad, 196-. p. 112.

Outros exemplos de autores que ecoaram, em suas obras, a doutrina de Beviláqua sem maiores comentários são Virgílio de Sá Pereira<sup>112</sup>, Aureliano Guimarães<sup>113</sup>, Macario de Lemos Picanço<sup>114</sup>, Barbosa Lima Sobrinho<sup>115</sup> e L. Nogueira de Paula<sup>116</sup>.

Certos autores apresentaram, como veremos, uma análise mais crítica e aprofundada da temática, embora, no que diga respeito à doutrina da transcrição como “tradição solene”, também procederam a uma simples reprodução do pensamento de Beviláqua. Um deles é Washington de Barros Monteiro, que escreve:

Para a aquisição da propriedade imóvel não basta simples acordo de vontades entre adquirente e transmitente. O contrato de compra e venda, por exemplo, não basta, por si só, para transferir o domínio. Essa transferência somente se opera com a transcrição do título registro imobiliário. (...) A transcrição, em face do nosso direito, não é, por conseguinte, a mera publicação do ato translativo do direito francês. Ao contrário, é tradição solene, que gera direito real para o adquirente, transferindo-lhe o domínio.

Da mesma forma, Abgar Soriano de Oliveira:

Firmado fica, pois, o assêto de que, no direito brasileiro, a compra e venda, de si mesma, não importa a transferência do domínio da coisa vendida, transferência que se realiza pela tradição, no que se refere a objectos moveis, ou pela transcrição, quando se tratar de imóveis<sup>117</sup>

Serpa Lopes, em seu Curso de Direito Civil, aponta para a existência de “grande” controvérsia em torno do caráter jurídico do registro imobiliário no sistema instituído pelo Código Beviláqua<sup>118</sup>, aludindo aos debates doutrinários relativos à questão da fé pública registral e publicidade imobiliária no curso do século XX, protagonizados por Soriano Neto e

<sup>112</sup> PEREIRA, Virgílio de Sá; **Manual do código civil brasileiro. Volume VIII, Direito das coisas, da propriedade**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

<sup>113</sup> “NA ALIENAÇÃO DE IMMOVEIS, a tradição solenne se opera pela transcrição do título de transferencia no registro do immoveel (art. 530 do Cod. Civil).” GUIMARÃES, Aureliano; **A Compra e Venda Civil**. São Paulo: Saraiva, 1927. p. 133.

<sup>114</sup> “O domínio se transfere, na venda de immoveis, com a transcrição do titulo”. PICANÇO, Macario de Lemos; **Da Compra e Venda com Reserva de Domínio**. Rio de Janeiro: Livraria Jacintho, 1942. p. 27.

<sup>115</sup> LIMA SOBRINHO, Barbosa; **As Transformações da Compra e Venda**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1953. p. 102.

<sup>116</sup> “Pelo systema do nosso Codigo Civil a escriptura de compra e venda de bens immoveis é, apenas, o titulo translativo da propriedade, a prova do contracto pelo qual o vendedor se obrigou a ceder a coisa e o comprador a pagar-lhe certo preço em dinheiro. A propriedade imobiliaria, porém, só se transfere definitivamente pela transcrição do titulo no registro de immoveis.

(...)

Enquanto a propriedade *móvel* transfere-se pela *tradição*, a propriedade *imóvel* transfere-se pela *transcrição*, que é uma tradição solenne.” PAULA, L. Nogueira de; **Precauções a Serem Tomadas nos Contractos de Compra e Venda de Bens Immoveis**. Rio de Janeiro: Irmãos Pongetti, 1937. p.41-42.

<sup>117</sup> DE OLIVEIRA, Abgar Soriano; **Da Compra e Venda com Reserva de Domínio**. Dissertação apresentada a Faculdade de Direito do Recife, em concurso para livre docência da cadeira de Direito Comercial pelo candidato. Recife, 1934. p. 7.

<sup>118</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de; **Curso de Direito Civil, Vol. VI - Direito das Coisas: Princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960. p. 526.

Lysippo Garcia<sup>119</sup>, que muito debateram se havia o Código Beviláqua adotado a solução alemã no que diz respeito à questão da fé pública.

Sobre isso, é importante tecer alguns comentários a respeito de como era vista a relação entre o sistema brasileiro e o sistema alemão pela doutrina do século XX. Resiste, ainda hoje, nos comentários doutrinários aos mecanismos de transmissão do direito real de propriedade sobre bens imóveis por atos *inter vivos* no direito brasileiro, a noção de que o nosso sistema seria derivado do sistema alemão, por se tratar de um sistema com base em uma compra e venda de natureza obrigacional.

Como vimos, as raízes históricas dos institutos em questão não carregam em si dados aptos a confirmar tal tese. Resta, ainda, uma análise da doutrina pós-codificação mais crítica e atenta a esse tema.

Não são muitos os comentários doutrinários tecidos no curso do século XX a respeito desse assunto. Serpa Lopes afirma, sem maiores justificativas, ter o Código Beviláqua seguido o sistema do código alemão em matéria de transferência do direito real de propriedade<sup>120</sup>. Soriano Neto, por sua vez, afirma que o princípio da inscrição foi o único elemento do sistema registral germânico consagrado pelo código civil brasileiro<sup>121</sup>.

Em uma linha parecida, escreve Aureliano Guimarães:

A transcrição hoje existente, semelhantemente a do direito anterior, não seguiu a inscrição do regimen germanico, que organizou, na Allemanha, um verdadeiro registro predial, ao ponto de justificar o dizer de MELEUNARE que o mesmo creou o que se póde denominar o estado civil da propriedade imobiliaria.<sup>122</sup>

São dois os principais elementos que afastam o sistema da primeira codificação civil brasileira daquele do BGB. Destarte, para o legislador brasileiro durante os trabalhos de elaboração do Código de 1916, o que definia o sistema germânico era, justamente, a força probante do registro<sup>123</sup>. Quanto a isso, prevaleceu na doutrina brasileira pós-codificação a

---

<sup>119</sup> Foge ao escopo do presente trabalho uma análise historiográfica desse movimento doutrinário observado no Brasil do século XX. Sobre esse tema, Cf. DO LAGO, Ivan Jacopetti; **História da Publicidade Imobiliária no Brasil**. Dissertação de Mestrado, São Paulo: Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2008. E também VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica: um estudo de história do direito brasileiro**. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

<sup>120</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de; **Curso de Direito Civil, Vol. VI - Direito das Coisas: Princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960. p. 508.

<sup>121</sup> SORIANO DE SOUZA NETO, José; **Publicidade material do registro imobiliário**. Recife: Graf. d'A Tribuna, 1940. p. 74.

<sup>122</sup> GUIMARÃES, Aureliano; **A Compra e Venda Civil**. São Paulo: Saraiva, 1927. p. 241.

<sup>123</sup> DO LAGO, Ivan Jacopetti; **História da Publicidade Imobiliária no Brasil**; Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2008. p. 79.

interpretação de que o art. 859 do Código Beviláqua<sup>124</sup> gerava apenas uma presunção relativa quanto à titularidade dos direitos reais<sup>125</sup>, e aí se encontra o primeiro ponto de afastamento em relação ao sistema do BGB. A ideia de que, quanto à fé-pública registral, o Código Beviláqua teria implementado a solução germânica não passava de um anseio de parte da doutrina, sem respaldo no texto do código<sup>126</sup>.

Em segundo lugar, temos a questão relativa ao acordo de transmissão. O sistema alemão, assim como o brasileiro, atribui ao contrato de compra e venda uma eficácia puramente obrigacional, sendo criadas, no momento da celebração de contrato, obrigações para o vendedor e para o comprador. Ocorre que, no sistema criado pelo BGB, o vendedor adimple sua obrigação de dar mediante a celebração de outro negócio, o acordo de transmissão. Dessa forma, o contrato de compra e venda carrega em si uma declaração de vontade no sentido de “trocar” a coisa pelo preço, e o acordo de transmissão, por sua vez, traduz em si a vontade do vendedor de efetivamente transmitir o direito real de propriedade<sup>127</sup>.

Não há, no Código de 1916, qualquer menção a um segundo negócio dotado de eficácia real. Há, ademais, que se lembrar, ainda, que o sistema alemão atribui natureza abstrata ao negócio translativo. Sobre isso, escreve Gustavo de Revorêdo Pugsley:

(...) Na Alemanha, o que se deveria levar a registro é apenas o acordo do tipo “*A e B estão de acordo na transmissão do imóvel ‘x’*”, abstraindo-se da causa: não importa se foi a título de venda, doação, permuta etc. O negócio jurídico obrigacional não teria importância para o plano do Direito das Coisas; vícios naquele não afetariam este plano<sup>128</sup>.

Como veremos, à exceção de Pontes de Miranda, mesmo os autores que empregaram esforços no sentido de identificar o acordo de transmissão no cerne da compra e venda<sup>129</sup> imobiliária brasileira reconheceram sua natureza causal.

---

<sup>124</sup> Art. 859. Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu.

<sup>125</sup> DO LAGO, Ivan Jacopetti; **História da Publicidade Imobiliária no Brasil**; Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2008. p. 92.

<sup>126</sup> *Ibid.* p. 91.

<sup>127</sup> PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Transmissão de imóveis no Brasil em perspectiva comparada: do direito romano aos sistemas contemporâneos**. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 34. ano 10. p. 131-173. São Paulo: Ed. RT, jan./mar. 2023, p. 8.

<sup>128</sup> *Ibid.* p. 9.

<sup>129</sup> Sobre isso, importante ressaltar que a temática do acordo de transmissão foi largamente ignorada pela civilística brasileira do século XX. Como veremos, os principais debates a respeito do tema foram protagonizados por Darcy Bessone, Clóvis do Couto e Silva e Pontes de Miranda. Há, contudo, autores que simplesmente afirmaram a inexistência do acordo de transmissão no direito brasileiro, sem dedicar maior atenção à temática. Um exemplo se encontra em DE MAGALHÃES, Virobaldo Bastos de; **Compra e Venda e Sistemas de Transmissão da Propriedade**. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

Isto posto, Washington de Barros Monteiro tece alguns comentários em seu Curso de Direito Civil a respeito da relação do sistema brasileiro de transmissão do direito real de propriedade e o sistema germânico:

**Aproximou-se nosso legislador, destarte, do sistema germânico, atenuando-lhe, porém, o rigor.** Com efeito, no sistema alemão, a transcrição é também imprescindível e tem valor absoluto. Só é proprietário aquele em cujo nome se ache transcrito o imóvel, o que constar dos livros cadastrais *pro veritate habetur*. Compra mal quem adquira de pessoa cujo nome não figure no registro imobiliário. O cadastro constitui o espelho fiel da situação imobiliária. Se alguém, louvado em suas informações, adquire determinada propriedade, que vem a perder mais tarde, por força de decisão judicial, tem direito de voltar-se contra o Estado, para dele reclamar indenização.

Entre nós, inexistente semelhante organização imobiliária. A transcrição confere apenas presunção *juris tantum* de domínio. Não temos cadastro, de modo que qualquer deficiência no funcionamento do registro jamais induzirá responsabilidade do poder público. Com Sá Pereira **podemos dizer que nosso sistema bem longe se acha ainda do alemão**, que repousa, fundamentalmente, em sua plenitude, na propriedade cadastrada<sup>130</sup>. (grifo nosso)

Aqui, o autor parte da premissa de que a intenção legislativa por trás do sistema ora analisado foi de aproximá-lo do funcionamento do sistema alemão. Porém, dada a ausência no Brasil pós-codificação civil de um registro imobiliário unificado, como o implementado na Alemanha, procedeu-se a uma “atenuação” do rigor do sistema quanto à função do registro. Tal leitura encontra respaldo no processo de formação histórica do Código Civil de 1916, sendo importante lembrar uma das respostas de Clóvis Beviláqua à Comissão da Faculdade Livre de Direito do Rio de Janeiro, durante os procedimentos legislativos relativos à elaboração do Código Civil de 1916:

É clara a doutrina do *projecto*. A propriedade móvel adquire-se pela tradição e a imóvel pela inscrição, que é considerada uma tradição solenne. Propusera o *projecto* primitivo, de acordo com as excelentes reflexões do Dr. Didimo, que a inscrição do registro predial constituísse prova do domínio, mas a Comissão Revisora nomeada pelo Governo pareceu que **não estávamos suficientemente aparelhados para aceitação imediata dessa reforma em nosso regimen de propriedade imóvel**, e foi mantido o principio do direito vigente, segundo o qual a inscrição induz apenas a presunção do domínio. **Qualquer dos dous modos de ver encontra apoio em boas razões de ordem juridica e economica.**<sup>131</sup> (grifo nosso)

Assim, é possível concluir pela existência de um expressivo grau de relação entre o sistema brasileiro e o alemão. Porém, é necessário fazer uma ressalva no sentido de que muito mais importante do que *quais* materiais circularam nas mãos do legislador brasileiro na ocasião

<sup>130</sup> MONTEIRO, Washington de Barros; **Curso de Direito Civil – Direito das Coisas**. 5ª ed. São Paulo: Edição Saraiva, 1963. p. 103.

<sup>131</sup> BRASIL, **Código Civil Brasileiro – Trabalhos Relativos à sua Elaboração**. Volume II. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1919. p. 623.

da elaboração do Código Civil de 1916, é imprescindível a análise de *como* e com que *intenção* se deu essa circulação, devendo sempre ser realizada minuciosa leitura a respeito da forma em que esses contatos e trocas se expressam e aparecem no produto final, posto o caráter traiçoeiro da noção de "influência" em matéria de direito comparado.

As mudanças promovidas ao sistema em questão para alcançar o resultado consagrado no texto do Código Beviláqua são de enorme relevância, e resultam em um sistema com funcionamento e lógica dotados de grande especificidade no contexto internacional do século XX, sobretudo no que diz respeito à transferência do direito real de propriedade nos contratos imobiliários e a doutrina de Beviláqua sobre esse tema.

Sobre isso, como vimos, formou-se, na civilística brasileira pós-codificação, um certo consenso doutrinário a respeito do sistema de transmissão do direito real de propriedade por contratos de compra e venda a partir dos dizeres de Beviláqua: do contrato, surgem apenas direitos pessoais oriundos da formação de obrigações entre as partes, sendo as principais a obrigação de dar (a propriedade) e a obrigação de pagar (o preço). Para que se opere a eficácia real, é necessária a tradição, consubstanciada no ato físico da entrega do bem, no caso dos bens móveis, e na transcrição do título no respectivo registro, no caso dos bens imóveis, considerada uma forma de "tradição solene" nos contratos imobiliários.

Esse processo foi reconhecido, inclusive, por alguns juristas da época. Sobre isso, escreve Lysippo Garcia que "a verdade é que quase todos os nossos juristas, acompanhando Teixeira de Freitas e Lafayette, viam na transcrição a tradição dos imóveis"<sup>132</sup>.

Note-se que, nessa leitura, persiste a perplexidade abordada pelo presente trabalho: se, no caso dos bens imóveis, o contrato de compra e venda cria para o vendedor uma obrigação de dar, cujo adimplemento demanda a transferência da propriedade, e a eficácia real é consequência do registro, a qual comportamento do vendedor corresponde a prestação que o libera da obrigação de dar? Como se pode falar em prestação de dar, sendo que inexistente o poder coativo do comprador sobre o vendedor no sentido de exigir o ato que transfere a propriedade? Se pode, ainda, o próprio comprador proceder ao registro da escritura, qual seria o conteúdo da relação jurídica obrigacional criada pela compra e venda imobiliária em relação ao vendedor?

Tais limitações não passaram despercebidas a alguns autores. Embora em menor escala, também se observou, no curso do século XX, um importante debate na civilística brasileira acerca da questão da transferência do direito real de propriedade, e também no que diz respeito

---

<sup>132</sup> GARCIA, Lysippo. **O registro de imóveis: a transcrição**. v. 1. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922. p. 94.

à sua suposta subscrição à lógica do sistema alemão e quanto à questão do acordo de transmissão.

Os principais comentários à supracitada incongruência presente no regramento jurídico dos contratos de compra e venda imobiliários no Código Beviláqua surgiram em debates doutrinários voltados para a melhor compreensão dos contornos da complexa rede de relações formada pela vontade das partes contratantes, os efeitos do contrato de compra e venda, o registro e a transferência do direito real de propriedade.

Tal movimento da doutrina ocorreu no curso do século XX. No que diz respeito às fontes pertinentes para o estudo de tais debates e seu conteúdo, é possível organizá-las em duas categorias: 1) autores que teceram críticas e comentários acerca da redação do Código, apontando incongruências sem necessariamente oferecer escritos de natureza propositiva quanto às questões analisadas; 2) os estudos acerca da (in)existência e eventual regime jurídico do acordo de transmissão no direito brasileiro realizados por Pontes de Miranda, Clóvis do Couto e Silva e Darcy Bessone.

No que diz respeito à primeira categoria, de início, cumpre mencionar os comentários dirigidos à questão da função constitutiva ou declaratória do registro no âmbito dos meios de aquisição do direito real de propriedade. Para esses autores, era evidente o efeito do registro para fins de transferência do direito real de propriedade por atos *inter vivos*. Seu papel, contudo, não estava claro nos casos de aquisição da propriedade previstos nos demais incisos do art. 530 do Código Beviláqua, quais sejam por acessão, usucapião e direito hereditário, hipóteses em que o registro teria função meramente declaratória, e não constitutiva.

A questão dizia respeito à redação do art. 676 do Código de 1916:

Art. 676. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição ou da inscrição, no registro de imóveis, dos referidos títulos (arts. 530, n I, e 856), salvo os casos expressos neste Código.

Sobre esse dispositivo, Afrânio de Carvalho afirma que a locução “salvo os casos expressos neste Código”, embora se referisse aos casos de acessão, usucapião e sucessão hereditária, não possuía conexão direta com o art. 530 devido à sua localização e redação vaga. Assim, o texto legal não trazia informações suficientemente precisas para que ficasse clara a distinção entre as situações em que o registro tinha efeito simplesmente declaratório e aquelas em que tinha efeito constitutivo de direitos<sup>133</sup>.

---

<sup>133</sup> DE CARVALHO, Afrânio; **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da lei n. 6.216, de 1975**. Rio de Janeiro: Forense, 1982. p. 26.

Washington de Barros também observa tal limitação do código, afirmando, em linha semelhante, que “em todos esses casos (...) a transcrição funciona, não como ato transmissor do domínio, mas como ato declaratório de sua disponibilidade. O domínio preexiste anteriormente ao registro”<sup>134</sup>.

Há, ainda, autores que, embora subscrevessem à já estudada doutrina de Beviláqua no que diz respeito à transmissão do direito real de propriedade, analisaram com estranhamento o tratamento legal da compra e venda imobiliária pelo Código.

Nessa linha, Serpa Lopes, em seu Tratado dos Registros Públicos, reconhece uma imprecisão na terminologia do código, fazendo alusão à incoerência normativa ora analisada. Segundo o autor, como, no sistema instituído pelo código Beviláqua, inexistente unidade formal entre a transferência do direito de propriedade e o instrumento contratual, não é possível considerar o contrato um título translativo, pois “ele, em si mesmo, nada transfere, e tão somente é a causa jurídica do ato translativo: a transcrição no Registro de Imóveis”. Assim, o autor considera tais contratos “títulos para a transferência, e não títulos translativos”<sup>135</sup>. Contudo, aceita a interpretação doutrinária de Beviláqua, afirmando que “a compra e venda não gera mais do que uma obrigação de dar em relação ao vendedor” sendo a transcrição do título causal no respectivo registro a realização da tradição no caso da compra e venda imobiliária<sup>136</sup>.

Já Luiz da Cunha Gonçalves, em sua obra monográfica a respeito da compra e venda comercial no direito brasileiro, teceu duras críticas ao regime jurídico da compra e venda imobiliária no âmbito do Código Civil, justamente por essa não possuir o efeito de transferir a propriedade. O autor sustentava que a compra e venda comercial possuía eficácia real<sup>137</sup>:

Segundo o autor, existiria uma incompatibilidade jurídica entre uma compra e venda que produz apenas obrigações e um contrato de compra e venda que se torna perfeito apenas

---

<sup>134</sup> MONTEIRO, Washington de Barros; **Curso de Direito Civil – Direito das Coisas**. 5ª ed. São Paulo: Edição Saraiva, 1963. p. 105.

<sup>135</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de; **Tratado dos Registros Públicos em Comentário ao Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as Alterações Introduzidas pelo Decreto nº 5.318, de 29 de novembro de 1940 e Legislação Posterior em Conexão com o Direito Privado Brasileiro**. Vol.3, 4a Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960. p. 291.

<sup>136</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de; **Curso de Direito Civil, Vol. VI - Direito das Coisas: Princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960. p. 508.

<sup>137</sup> Curiosamente, a tese de que a compra e venda mercantil possuía eficácia real no regime jurídico do Código Beviláqua também foi defendida por Darcy Bessone, em sua obra “Da Compra e Venda”. Sobre isso, Cf. ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960, pp. 67-74.

com o acordo sobre objeto e preço, uma vez que não poderia ser perfeita uma compra e venda que não transfira a propriedade e os riscos<sup>138</sup>. Sobre isso, escreveu:

Sendo, apenas, *consequência* e acto executivo do contrato, é claro que a tradição não pode ser havida como *causa* da transmissão do domínio, conforme o errado critério germânico, reflexo da primitiva fase do direito romano e que foi adoptado, como já vimos, no art. 620 do Cód. Civil brasileiro, mas inaplicável às compras e vendas comerciais<sup>139</sup>

Sua intenção, contudo, não era abordar em sua obra o regime da compra e venda civil, limitando-se a criticar o regime jurídico da venda obrigacional no âmbito do Código de 1916 e afirmar sua inaplicabilidade aos contratos de compra e venda mercantis, tese que não vigorou na doutrina brasileira do século XX, tendo sido, inclusive, sendo alvo de duras críticas por parte de Abgar Soriano de Oliveira<sup>140</sup>.

Em conclusão, é possível afirmar que o novo sistema de transmissão do direito real de propriedade, apesar de sua complexidade, não recebeu grande atenção nos debates doutrinários pós-codificação. Para além das discussões sobre a fé-pública registral e das críticas voltadas à redação específica do código, a doutrina de Clóvis Beviláqua, com o inegável peso relativo à sua condição de autor do código, foi objeto de aceitação generalizada, observada na simples reprodução de seu pensamento na maior parte das obras de juristas da época.

Assim, consolidou-se o entendimento que, dentro do estruturado sistema de título e modo estabelecido pelo Código de 1916, a transcrição da escritura pública no registro de imóveis equivalia, de fato, à tradição para a transferência da propriedade no que diz respeito aos contratos imobiliários.

Isso não quer dizer, contudo, que tal abordagem do tema em pauta descreva a totalidade das discussões doutrinárias observadas no século XX. As já mencionadas incoerências no sistema criado pelo Código Beviláqua foram objeto de debate e discordâncias entre autores, embora tais debates não tenham sido suficientes para reverter o quadro de consolidação da doutrina da transcrição como tradição solene. As construções teóricas surgidas nesse contexto, ainda que não tenham alcançado maior recepção por parte da doutrina em geral, podem nos fornecer valiosas informações para a reconstrução histórica do percurso do tema na civilística brasileira.

---

<sup>138</sup> GONÇALVES, Luiz da Cunha; **Da Compra e Venda no Direito Comercial Brasileiro**. 2ª Ed. São Paulo: Max Limonad, 1950. p. 72.

<sup>139</sup> *Ibid.* p. 376.

<sup>140</sup> DE OLIVEIRA, Abgar Soriano; **Da Compra e Venda com Reserva de Domínio**. Dissertação apresentada a Faculdade de Direito do Recife, em concurso para livre docência da cadeira de Direito Comercial pelo candidato. Recife, 1934. p. 6-7.

## 2.2 A Questão do Acordo de Transmissão

Isto posto, o próximo passo para a presente investigação historiográfica demanda um foco na questão relativa ao acordo de transmissão no âmbito do Código Beviláqua. Tal instituto, existente no sistema criado pelo BGB alemão, surge nos debates doutrinários brasileiros do século XX como uma possível resposta para a melhor compreensão dos mecanismos jurídicos por trás da transferência do direito real de propriedade por atos *inter vivos* no novo regime jurídico. Para isso, serão analisadas as três obras que protagonizaram tal debate, qual sejam o Tratado de Direito Privado (Tomo XI), de Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda, A Obrigação Como Processo, de Clóvis do Couto e Silva, e Da Compra e Venda: Promessa e Reserva de Domínio, de Darcy Bessone de Oliveira Andrade.

O acordo de transmissão (*Einigung*) tem sua origem, como visto, no direito civil alemão. Trata-se de um acordo de vontades cujo efeito único e exclusivo é a transferência do direito real de propriedade entre as partes, promovendo uma modificação material do direito de propriedade<sup>141</sup>. Possui a característica de ser totalmente independente do contrato de natureza obrigacional, que tão somente torna o adquirente credor da transferência de titularidade promovida pelo negócio dispositivo, assim, trata-se de um sistema com separação absoluta entre os negócios de natureza obrigacional e natureza real<sup>142</sup>.

Sobre o acordo de transmissão no direito alemão e suas diferenças em relação aos negócios obrigacionais, leciona Mônica Jardim:

A distinção entre negócio obrigacional e acordo real encontra-se no objecto: o do primeiro consiste em obrigações das partes, e o de segundo num direito real. O negócio obrigacional limita-se a vincular as partes, enquanto que o acordo real produz uma modificação real. O negócio obrigacional obriga as partes a celebrar o negócio real, encerra a causa do negócio dispositivo, mas os seus efeitos produzem-se exclusivamente inter partes, desenvolvem-se na pura esfera dos direitos obrigacionais. Por isso, o negócio obrigacional carece, totalmente, de transcendência real. O negócio real visa a constituição, transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais, é um contrato abstracto que actua desconectado da causa e os seus efeitos produzem-se com absoluta independência da existência ou validade daquela. A ausência ou nulidade da causa só pode fundar uma ação pessoal tendente a remediar o enriquecimento injustificado.<sup>143</sup>

<sup>141</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado – Tomo XI**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 324.

<sup>142</sup> TSUNO, Marcelo; **A Compra e Venda e o Sistema de Aquisição Derivada de Direitos Reais: O Negócio Jurídico de Direito das Coisas**. In: Revista do Instituto de Pesquisas e Estudos, n. 17, abr./jul. 1997, p. 95-153. 1997. p. 127-128.

<sup>143</sup> JARDIM, Mônica Vanderleia Alves de Sousa; **O sistema registral germânico**. In: Revista de Direito Imobiliário, n. 59, Jan-Jun 2005, p. 213-238. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2005. p. 223-224. ano 28, p. 223 e 224, 2005.

Não há, no Código Beviláqua, qualquer menção à separação da compra e venda em dois negócios, um obrigacional e outro real. O tratamento legislativo, embora claramente estabeleça a eficácia meramente obrigacional do contrato, estabelece a existência de um único negócio, atribuindo a eficácia real à “transcrição do título de transferência no registro do imóvel”.

Isto posto, foi na figura do acordo de transmissão que alguns autores buscaram uma explicação de maior coerência para o fenômeno da transferência do direito de propriedade por atos *inter vivos* no âmbito do Código de 1916. Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda foi, dentre os autores que se dedicaram a esse assunto, o principal defensor da existência, no sistema brasileiro, de um acordo de transmissão com as mesmas características daquele existente no âmbito do BGB, sustentando, assim, maior grau de semelhança entre ambos os sistemas de transferência da propriedade.

### 2.2.1 Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda

Segundo Pontes de Miranda, no caso de bens imóveis, o acordo de transmissão é um negócio jurídico abstrato autônomo e independente, cuja sorte não depende do negócio causal<sup>144</sup>, embora esteja contido na escritura pública levada a registro. Aqui, é interessante a afirmação do autor no que diz respeito à natureza abstrata do negócio, tese que não encontrou muitos adeptos na doutrina do direito civil brasileiro<sup>145</sup>, tendo sido também rejeitada pela jurisprudência<sup>146</sup>.

O autor identifica o conteúdo do acordo de transmissão como a vinculação das partes, pelo acordo de declarações de vontade receptícias, a respeito da modificação de direito real, qual seja a transmissão da propriedade imobiliária entre as partes, importando apenas que o

---

<sup>144</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado – Tomo XI**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 324.

<sup>145</sup> TSUNO, Marcelo; **A Compra e Venda e o Sistema de Aquisição Derivada de Direitos Reais: O Negócio Jurídico de Direito das Coisas**. In: Revista do Instituto de Pesquisas e Estudos, n. 17, abr./jul. 1997, p. 95-153. 1997. p. 140.

<sup>146</sup> Clovis do Couto e Silva comenta a posição ponteana a respeito do acordo de transmissão abstrato: “Recentemente, Pontes de Miranda, em seu *Tratado de Direito Privado*, sustentou que a transmissão imobiliária era, em nosso direito, abstrata, sendo aquela que recaísse sobre móveis, contudo, causal.

A admissão, porém, de um acordo de transmissão abstrato, característico do sistema de separação absoluta de planos, equipararia, pelo menos em linhas gerais, o nosso sistema ao do Código Civil germânico de 1900, no que diz respeito à transferência de bens imóveis. Mas essa forma de considerar o sistema brasileiro não tem sido acolhida. Não vale aqui renovar toda a discussão a respeito, uma vez que, em grande maioria, a doutrina e a jurisprudência se inclinaram – e vêm-se manifestando sem discrepância – a favor da causalidade.” SILVA, Clóvis do Couto e; **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 54-55.

transmitente tenha declarado vontade no sentido de querer transmitir ao adquirente, e que esse tenha aceitado a transmissão<sup>147</sup>.

Assim, a transferência do direito de propriedade por atos negociais depende totalmente do acordo de transmissão, uma vez que esse é seu pressuposto necessário<sup>148</sup>, não sendo a compra e venda um negócio jurídico apto a transferir o direito real de propriedade<sup>149</sup>. O autor sintetiza a posição ocupada pelo acordo de transmissão<sup>150</sup> no âmbito da transferência da propriedade por um contrato de compra e venda nos seguintes termos:

Quem vende, segundo o direito brasileiro, não consente, somente por isso, em que o comprador peça a transcrição. Ele apenas prometeu prestar; não prestou, nem iniciou qualquer ato para a transcrição.

Transcrição chama-se tanto o ato de transcreever quanto o resultado, o transcrito. Nas escrituras de compra-e-venda, por exemplo, depois de se dizer que, pelo vendedor, ou pelos vendedores, foi recebido o preço, acrescenta-se: "e, recebido o preço, disseram que desde já transferem o domínio, direito, ação e posse do prédio e suas pertenças e servidões ativas..." **É o acordo de transmissão da propriedade, seguido do acordo de transmissão da posse, inconfundíveis com o contrato de compra-e-venda**<sup>151</sup> (grifo nosso)

Uma especificidade do pensamento ponteano é a defesa do autor pela manifestação expressa do acordo de transmissão para que seja possível o registro, sendo possível a outorga posterior do acordo de transmissão de forma apartada, desde que por escritura pública<sup>152</sup>. Para além de defender a possibilidade de celebração da compra e venda e do acordo de transmissão de forma separada, o autor explica sua leitura quanto à distinção dos dois negócios nos seguintes termos:

Nos sistemas jurídicos do Código Civil francês e da Common Law, os juristas não tiveram olhos para ver que são negócios jurídicos diferentes o contrato de compra-e-venda e o acôrdo de transmissão da propriedade. Apenas apontavam como dois efeitos do contrato, por bem dizer paralelos, o que em verdade vinha de maior profundidade. Dissociaram efeitos, em vez de dissociarem negócios jurídicos: o contrato de compra-

---

<sup>147</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado – Tomo XI**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 316.

<sup>148</sup> *Ibid.* p. 312.

<sup>149</sup> “A compra-e-venda e a troca não transferem; são contratos consensuais. O que *pode* transferir é o acôrdo de transferência. Dêle é que nasce, no direito brasileiro, o *direito à transcrição*, direito formativo. É tão grave erro atribuir-se êsse efeito, que é do acôrdo de transmissão, ao negócio jurídico, quanto não se ver o acôrdo de transmissão ou seu efeito”. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado – Tomo XI**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 310.

<sup>150</sup> Pontes de Miranda, no curso de sua obra, faz diversas menções a existência de dois tipos distintos de acordos de transmissão: o acordo de transmissão da propriedade, e o acordo de transmissão da posse. A figura do acordo de transmissão da posse não possui relevância para o presente estudo, e é, em diversas ocasiões, omitida por Pontes de Miranda em suas análises e escritos. Por isso, foi tomada a escolha de não dedicar a esse acordo maior atenção.

<sup>151</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado, Tomo XXXIX**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972. p. 263.

<sup>152</sup> PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Transmissão de imóveis no Brasil em perspectiva comparada: do direito romano aos sistemas contemporâneos**. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 34. ano 10. p. 131-173. São Paulo: Ed. RT, jan./mar. 2023, p. 13.

e-venda e o acôrdo de transmissão da propriedade; aquêlo, foco de irradiação da relação jurídica obrigacional; êsse, da vinculação à transmissão, a que se há de seguir a tradição ou o registo, para que de outrem se torne o bem móvel ou o bem imóvel. Quando se teve de elaborar e discutir projeto interestatal de lei uniforme sobre compra-e-venda, tiveram de admitir os juristas dos países que não haviam prestado atenção à dualidade de negócios jurídicos a necessidade da distinção. No sistema jurídico brasileiro, com os eufemismos do "por esta escritura vende e transfere a propriedade e a posse", nunca se poderia deixar de discernir o contrato de compra-e-venda, o acôrdo de transmissão da propriedade e o acôrdo de transmissão da posse<sup>153</sup>.

Inegavelmente, na prática dos contratos de compra e venda, é usual que se observe apenas um instrumento contratual, sem atenção específica das partes no que diz respeito à celebração de um acordo de transmissão. Sobre isso, afirma o autor que "A eficácia imediata, completa, dá a ilusão de só haver um negócio jurídico; isto é, de ser contrato real o contrato de compra e venda, o que o sistema jurídico brasileiro, como o alemão, repele"<sup>154</sup>. Assim, para Pontes de Miranda, o acordo de compromisso não se confunde com a compra e venda, ainda que, por vezes, a prática contratual aparente ter existido apenas um negócio.

No que diz respeito ao aspecto obrigacional da compra e venda, Pontes de Miranda afirma que a obrigação de dar é um de seus efeitos necessários, sendo o adimplemento de tal obrigação não a entrega da coisa, mas sim a transferência da propriedade do vendedor para o comprador. Sobre isso, escreve o autor:

Obrigações de dar não são apenas as de entregar a coisa **para que o credor adquira a propriedade**. O contrato de compra-e-venda é gerador de obrigação de dar. **A transferência da propriedade provém do acôrdo de transmissão**, que não gera obrigação, pôsto que vincule. Dá-se a posse, mediata, ou imediata, própria ou imprópria. Dá-se o que se prometeu entregar.

A passagem da coisa não é característica da obrigação de dar. Se B recebe de A cartazes para pregar nas ruas, não é de dar a obrigação, mas de fazer.

Se C encomendou retrato a D, a obrigação de D é obrigação de fazer, não é de dar (compra-e-venda). Mas é obrigação de dar a do pintor que promete entregar o quadro já pintado.<sup>155</sup> (grifo nosso)

Assim, o acordo de transmissão (que produz, de forma autônoma, o efeito de transmitir a propriedade) é instrumento para o adimplemento da obrigação de dar oriunda do contrato de compra e venda. É possível dizer que, para o autor, a conclusão do acordo de transmissão é justamente a prestação correspondente às obrigações de dar oriundas dos contratos de compra e venda:

---

<sup>153</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado – Tomo XXII**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 58.

<sup>154</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado, Tomo XXXIX**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972, p. 263.

<sup>155</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado – Tomo XXII**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 159.

O acordo de transmissão pode ser obstado, em sua eficácia, pelo próprio outorgante. Então, o vendedor não fez boa a compra-e-venda e infringiu obrigação. Por outro lado, em caso de se ter de registrar, pode acontecer que o registro não seja praticável, por falta de algum pressuposto objetivo ou subjetivo. De qualquer modo, houve infração do contrato. Desde que se prometeu a aquisição, qualquer falha que dificulte ou impeça é falta de adimplemento, ou adimplemento ruim, com todas as consequências jurídicas. **O acordo de transmissão é passo para a aquisição. O contrato de compra-e-venda prometeu a aquisição.** O acordo de transmissão tem de existir, ser válido e ser eficaz<sup>156</sup>. (grifo nosso)

Assim, Pontes de Miranda responde, ao seu modo, a questão relativa ao adimplemento da obrigação de dar oriunda de contratos de compra e venda imobiliários: o vendedor deve celebrar o negócio de transmissão, efetivando a transferência da propriedade para o comprador.

A doutrina ponteana representa uma tentativa, no âmbito da doutrina brasileira do direito civil, de sistematização das instituições do direito privado, resguardando-se a coerência entre os mais diversos elementos desse sistema. Isso posto, muitas de suas contribuições se basearam em construções jurídicas sem respaldo legislativo ou doutrinário no Brasil, dependendo, muitas vezes, de instituições próprias do direito alemão inexistentes no ordenamento brasileiro.

No caso em pauta, dois de seus postulados não prevaleceram na doutrina: 1) a noção de que o acordo de transmissão possui natureza abstrata, não possuindo qualquer relação de dependência com o negócio obrigacional; 2) a dependência de manifestação expressa do acordo de transmissão na escritura para fins de registro do título e transferência do direito real de propriedade.

A possibilidade de se apartar o acordo de transmissão do negócio obrigacional, defendida pelo autor, também deve ser vista com algum estranhamento no que diz respeito à prática contratual no Brasil. Como veremos, possivelmente a construção doutrinária que resguarda a existência do acordo de transmissão no sistema criado pelo Código Beviláqua com maior coerência é aquela da co-declaração: o acordo de transmissão existe, mas implícito no âmbito da própria compra e venda, com a qual possui relação de causalidade, embora com ela não se confunda, sendo o principal defensor de tal leitura o autor Clóvis do Couto e Silva.

### 2.2.2 Clóvis V. do Couto e Silva

Clóvis do Couto e Silva, ao abordar o complexo fenômeno da formação, desenvolvimento e adimplemento das obrigações no direito brasileiro pós-codificação, identificou uma questão relevante no que diz respeito às obrigações cujo adimplemento envolve

---

<sup>156</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti; **Tratado de Direito Privado**, Tomo XXXIX. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972, p. 63-64.

a transferência do direito real de propriedade: a relação jurídica de direito obrigacional encontrava, na fase de seu adimplemento, um deslocamento para o plano do direito das coisas.

Nesse contexto, a transferência do direito real de propriedade por atos negociais assume grande relevância para a compreensão dos mecanismos de funcionamento das obrigações no Código Beviláqua. Para o autor, surge, nesse contexto, a figura do acordo de transmissão como uma chave essencial para que se compreenda de forma coerente esse processo obrigacional que desagua no âmbito dos direitos reais.

Para isso, Clóvis do Couto e Silva apresenta uma leitura do acordo de transmissão substancialmente diversa à de Pontes de Miranda. Segundo o autor, o acordo de transmissão (chamado por Clóvis do Couto e Silva de negócio dispositivo) é o resultado da vontade de adimplir a obrigação de dar criada pelo negócio obrigacional, sendo essa vontade co-declarada no negócio obrigacional antecedente<sup>157</sup>.

A criação do negócio dispositivo se daria nos seguintes termos: ao celebrar um contrato de compra e venda, a parte vendedora se obriga a dar a propriedade do bem vendido, emitindo uma declaração receptícia de vontade para tanto. No plano jurídico, contudo, essa declaração de vontade unitária se “bifurcaria” para preencher os suportes fáticos de dois negócios jurídicos de dimensões distintas: o obrigacional (compra e venda) e o de adimplemento (negócio dispositivo), uma vez que carrega, dentro si, também a vontade de adimplir a obrigação criada.

Tal diferença em relação ao acordo de transmissão do sistema alemão se dá pois, segundo o autor, o direito brasileiro do século XX adotou um sistema de separação relativa dos planos obrigacional e real, em oposição à separação absoluta observada no BGB. A doutrina da separação relativa encontrou grande recepção na civilística brasileira do século XX<sup>158</sup>, sendo hoje amplamente aceita<sup>159</sup>, ressaltando mais uma especificidade do desenvolvimento do sistema brasileiro de transmissão do direito real de propriedade, apesar das tentativas de equiparação ao sistema germânico.

A questão da separação relativa é vital para a compreensão da doutrina de Clóvis do Couto e Silva. Trata-se de uma releitura (atenuada) da tradicional separação “absoluta” entre direitos reais e obrigacionais. Em um sistema de separação absoluta, como observado no direito

---

<sup>157</sup> SILVA, Clóvis do Couto e; **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 52.

<sup>158</sup> SILVA, Almiro do Couto e; **Romanismo e Germanismo no Código Civil Brasileiro**. In: Revista da Faculdade de Direito da UFRGS, v. 13, 1997. p. 24.

<sup>159</sup> BRANDELLI, Leonardo; **Abstração e Causalidade entre o Plano Real e o Obrigacional e as Espécies Registrais Imobiliárias**. In: Teoria e Storia del Diritto Privato, nº 13, 2020. p. 21.

alemão<sup>160</sup>, os negócios jurídicos de natureza obrigacional e real existem em planos distintos e incomunicáveis, sendo tal esquema necessário para a existência do chamado princípio da abstração, segundo o qual a validade do negócio jurídico de disposição não possui qualquer relação de dependência com a validade do negócio jurídico obrigacional, não tendo sido tal princípio adotado no direito brasileiro.

Isto posto, Clóvis do Couto e Silva sintetiza seu pensamento a respeito do acordo de transmissão em um sistema de separação relativa nos seguintes termos:

Em sistema de separação relativa, a declaração de vontade que dá conteúdo ao negócio dispositivo pode ser considerada co-declarada no negócio obrigacional antecedente. É que na vontade de criar obrigações, insere-se naturalmente a vontade de adimplir o prometido. Não fora assim, o negócio jurídico não teria as condições mínimas de seriedade que o Direito exige. Daí porque, quando alguém vende algo, demonstra, também, nesse preciso momento, vontade de adimplir o prometido<sup>161</sup>

A separação, no caso, é relativa pois o acordo de transmissão tem relação de causalidade com o negócio obrigacional que o antecedente, não sendo, portanto, abstrato. Como fundamento legal para a causalidade do acordo de transmissão, Clóvis do Couto e Silva menciona o art. 622 do Código Beviláqua, que estabelece, em seu parágrafo único, a ineficácia da tradição que tem por título um ato nulo<sup>162</sup>. Assim, todo o conjunto de regras do direito civil relativas à capacidade dos sujeitos negociais recai sobre o negócio obrigacional, tendo, daí, consequências diretas também sobre o negócio de disposição.

O autor sustenta, ainda, que o negócio dispositivo se relaciona com a *capacidade de dispor*, e não com o direito de propriedade em si, uma vez que aquilo que é transmitido não pode ser equiparado com aquilo que opera a transmissão<sup>163</sup>.

Dessa forma, por ser dependente a eficácia da tradição e do negócio dispositivo à do negócio obrigacional antecedente, torna-se impossível, segundo o autor, tratar de forma unitária os negócios jurídicos causal e dispositivo<sup>164</sup>. Nesse sistema, o negócio dispositivo integra o

---

<sup>160</sup> Aqui, importante fazer a ressalva que a separação absoluta entre direito obrigacional e direitos reais tem sido objeto de mitigação nos sistemas que a adotaram, assumindo que haja, em casos específicos, alguma comunicação entre a validade dos negócios obrigacionais e dos negócios de disposição, embora separados. Sobre isso, Cf. ZANINI, Leonardo Estevam de Assis; **Fundamentos dos Direitos das Coisas na Alemanha**. In: Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal da Bahia, v. 31, nº 2, 2021, p. 82-117.

<sup>161</sup> SILVA, Clóvis do Couto e; **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 52-53.

<sup>162</sup> Art. 622. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não alheia a propriedade. Mas, se o adquirente, estive de boa fé, e o alienante adquirir depois o domínio, considerar-se revalidada a transferência e operado o efeito da tradição, desde o momento do seu ato.

Parágrafo único. Também não transfere o domínio a tradição, quando tiver por título um ato nulo.

<sup>163</sup> SILVA, Clóvis do Couto e; **Negócio jurídico e negócio jurídico de disposição**. In: FRADERA, Vera Maria Jacob. O direito privado brasileiro na visão de Clóvis do Couto e Silva. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997. p. 87.

<sup>164</sup> SILVA, Clóvis do Couto e; **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 49-52.

complexo processo de adimplemento da obrigação de dar cujo objeto é a transmissão da propriedade, criada pelo negócio obrigacional antecedente, atribuindo-se a eficácia real exclusivamente ao negócio dispositivo, e a eficácia obrigacional exclusivamente ao contrato obrigacional que o antecede e confere causa.

A doutrina de Clóvis do Couto e Silva oferece, ainda, uma explicação clara para o funcionamento de uma compra e venda com reserva de domínio. Sobre isso, explica Leonardo Brandelli<sup>165</sup>:

A existência do acordo de transmissão, distinto do negócio jurídico base que lhe serve de causa, é inegável no Direito brasileiro, consoante bem demonstrou Clóvis do Couto e Silva, servindo a compra e venda com reserva de domínio como prova científica para tanto. Se há uma condição para a transmissão do domínio da coisa vendida – que suspende a transmissão da propriedade até o pagamento do preço –, essa condição não pode estar nem na compra e venda, cuja eficácia não é a de transmitir o domínio, nem na tradição, que é incondicional por ser ato-fato jurídico, estando, assim, em um negócio jurídico que se situa entre a compra e venda e a tradição, e que tem a eficácia de permitir a transmissão do direito real<sup>166</sup>

Brandelli explica, ainda, a eficácia do acordo de transmissão no sistema desenhado pela doutrina de Clóvis do Couto e Silva. Afirma o autor que o acordo de transmissão “gera uma mutação jurídica sem criar uma dívida, nem originar uma contraprestação exigível; gera um direito protestativo, cujo exercício depende exclusivamente da vontade de seu titular”<sup>167</sup>.

Assim, responde-se, ao menos, à questão relativa a *qual* eficácia é condicionada no âmbito de uma venda com reserva de domínio: condiciona-se a eficácia do negócio de disposição, não bastando a tradição para que transfira o direito real de propriedade.

O sistema em questão, embora tenha prevalecido na doutrina do século XX e encontrado favorável recepção nos estudos contemporâneos que se dedicaram ao tema em pauta, apresenta, como veremos, limitações e contradições perceptíveis quando se busca a distinção e separação entre a fase inicial (relacionada ao nascimento e, como coloca Clóvis do Couto e Silva, ao desenvolvimento dos deveres obrigacionais) e a subsequente etapa do adimplemento das obrigações de dar originadas de contratos de compra e venda imobiliários. Nesses casos, torna-se difícil, se não impossível estabelecer claramente os limites temporais e topográficos entre o ato jurídico que cria o negócio obrigacional (e, segundo Clóvis do Couto e Silva, cria também

---

<sup>165</sup> O autor, alinhado ao pensamento de Clóvis do Couto e Silva, entende também pela existência “inegável” de um negócio jurídico de constituição ou de transmissão do direito real não-abstrato no direito brasileiro, situado em um plano diverso do negócio obrigacional. BRANDELLI, Leonardo; **Abstração e Causalidade entre o Plano Real e o Obrigacional e as Espécies Registras Imobiliárias**. In: Teoria e Storia del Diritto Privato, nº 13, 2020. p. 23-28.

<sup>166</sup> BRANDELLI, Leonardo; **Abstração e Causalidade entre o Plano Real e o Obrigacional e as Espécies Registras Imobiliárias**. In: Teoria e Storia del Diritto Privato, nº 13, 2020. p. 23.

<sup>167</sup> *Ibid.* p. 23.

o negócio de disposição) e aquele que preenche o suporte fático da prestação de dar, dando resultado ao adimplemento obrigacional.

Como etapa final dos estudos relativos aos debates centrados na transmissão do direito real de propriedade no direito brasileiro do século XX, devemos analisar o sistema proposto por Darcy Bessone em sua obra “Da Compra e Venda” e sua aposta na possibilidade de uma compra e venda híbrida, com eficácia obrigacional e real.

### 2.2.3 Darcy Bessone de Oliveira Andrade

O jurista mineiro Darcy Bessone de Oliveira Andrade representa, na civilística brasileira, uma voz isolada no que diz respeito à análise do contrato de compra e venda e sua eficácia no âmbito do Código Beviláqua. Em meados do século XX, as figuras da reserva de domínio e da promessa de compra e venda, com tratamento ainda incipiente por parte da doutrina e da legislação brasileira, inspiraram o jurista a redigir uma das poucas obras monográficas do Brasil do século XX sobre o contrato de compra e venda e seus contornos jurídicos, o tratado “Da Compra Venda”, de 1960.

Suas investigações a respeito do tema o levaram a sustentar uma tese inusitada para a doutrina do século passado: a ideia de que, no sistema jurídico instituído pelo Código Civil de 1916, a compra e venda teria eficácia real, para além de seus já conhecidos efeitos obrigacionais, uma vez que, segundo o autor, a promessa de compra e venda e a reserva de domínio seriam institutos incompatíveis com uma compra e venda meramente obrigacional<sup>168</sup>.

Embora tal tese não tenha prevalecido na doutrina do direito civil, os esforços de Darcy Bessone para melhor compreender o regime jurídico da transmissão do direito real de propriedade nos contratos de compra e venda são uma fonte de particular relevância para o presente trabalho, uma vez que se tratam da principal tentativa de atribuição de eficácia real aos contratos de compra e venda no âmbito dos estudos de direito civil no Brasil, não subscrevendo nem à doutrina da transcrição como tradição solene de Beviláqua (chamada, por Darcy Bessone, de “apressada”<sup>169</sup>), nem à solução encontrada por Clóvis do Couto e Silva no acordo de transmissão.

Isto posto, Darcy Bessone considerava possível que contratos constituam e transmitam direitos reais, não se limitando tão somente à criação de relações jurídicas obrigacionais<sup>170</sup>,

---

<sup>168</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960. p. 44.

<sup>169</sup> *Ibid.* p. 47.

<sup>170</sup> *Ibid.* p. 76.

usando como argumento a redação do art. 134 do Código Beviláqua, que mencionava “contratos constitutivos ou translativos de direitos reais”<sup>171</sup>. Assim, para o autor, a disposição do art. 533 do Código<sup>172</sup> deveria ser entendida como “os atos sujeitos à transcrição transferem o domínio na data em que se transcreverem”, uma vez que a eficácia real pertenceria aos próprios atos, e não à transcrição<sup>173</sup>.

Darcy Bessone sintetiza sua crítica à doutrina de Beviláqua e apresenta sua compreensão da transmissão do direito real de propriedade nos seguintes termos:

A tese de que a compra e venda brasileira é produtiva tão-somente da obrigação de transferir o domínio significa que o objeto do acôrdo de vontades é a criação dessa obrigação, não é a própria transferência do domínio.

Isto, compreende-se em direito alemão, porque, nele, como já ficou visto, a compra e venda é estranha ao negócio translativo, que tem por base um outro contrato (o *dinglicher Vertrag*) abstrato e, pelos efeitos, real. (...)

Mas, entre nós, não se pode aceitar a aludida tese, por ser certo que não dispomos de um segundo acôrdo de vontades, de um segundo contrato, integrativo do negócio de transmissão dominical. No direito brasileiro, é a própria compra e venda que o integra. Então, apresenta-se esta incontornável alternativa: ou o acôrdo de vontades sôbre a transferência do domínio (não sôbre a obrigação de transferi-lo) está na compra e venda, ou não está em parte alguma, não existe.

É certo, todavia, que tal acôrdo insere-se na compra e venda.<sup>174</sup>

Aqui, é de interesse o tratamento dado ao acordo de transmissão. De maneira semelhante a Clóvis do Couto e Silva, Darcy Bessone entende que o acordo de transmissão existe, porém, ao contrário do jurista gaúcho, Bessone não sustenta a existência de dois negócios jurídicos distintos criados pelo mesmo conjunto de declarações de vontade no âmbito da compra e venda. Ao contrário, identifica na própria compra e venda o negócio dispositivo, sendo a compra e venda o acordo de vontades sobre a transferência do direito real, com natureza de negócio de disposição.

<sup>171</sup> Art. 134. É, outro sim, da substância do ato a escriptura publica.

I. Nos pactos antenupciais e nas adoções.

II - **Nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais** sôbre imóveis de valor superior a Cr\$10.000,00 (dez mil cruzeiros), excetuado o penhor agrícola.

(...) (grifo nosso).

Importante lembrar ser justamente essa a locução criticada por Serpa Lopes em seu Tratado dos Registos Públicos, pois, para o autor, no sistema do Código Beviláqua os contratos não poderiam ser considerados constitutivos ou translativos de direitos reais, embora sejam tratados dessa forma por vários dispositivos do código. SERPA LOPES, Miguel Maria de; **Tratado dos Registos Públicos em Comentário ao Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as Alterações Introduzidas pelo Decreto nº 5.318, de 29 de novembro de 1940 e Legislação Posterior em Conexão com o Direito Privado Brasileiro**. Vol.3, 4a Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960. p. 291.

<sup>172</sup> Art. 533. Os atos sujeitos a transcrição (arts. 531 e 532 ns. II e III). não transferem o domínio, senão da data em que se transcreverem (arts. 856, 860, parágrafo único).

<sup>173</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960. p. 78.

<sup>174</sup> *Ibid.* p. 78-79.

É cediço que, no sistema brasileiro, os contratos de compra e venda não produzem, por si só, a transferência da propriedade. Como explicação à questão de um contrato de disposição dotado de ineficácia na esfera dos direitos reais, Darcy Bessone aborda a questão do papel do registro nos contratos imobiliários. No esquema apresentado pelo autor, a tradição e a transcrição são “atos integradores do negócio translativo”<sup>175</sup>, situando-se o sistema brasileiro a “meio-caminho” entre o direito franco-italiano e o germânico<sup>176</sup>. Assim, a transcrição integraria a compra e venda, tornando-a, então, um negócio de disposição apto a produzir efeitos reais.

Darcy Bessone também identificou a perplexidade relativa ao adimplemento da obrigação de dar no âmbito dos contratos de compra e venda de bens imóveis, tendo sido o único autor identificado no âmbito do presente trabalho a ter enfrentado a questão de forma direta na doutrina do século XX. Sobre isso, escreve o autor:

Importa muito considerar, ainda, que, sendo próprio da obrigação uma prestação futura (dar, fazer, ou não fazer), esta faltaria totalmente na obrigação de transferir o domínio, sobretudo quando este fosse imobiliário.

O vendedor, uma vez firmada a escritura de venda, não pratica qualquer ato novo, no sentido da transferência do domínio. A lei não o obriga a levar a escritura a registro. Em geral, tal iniciativa incumbe ao comprador.

(...)

Se, conceitualmente, a obrigação traz ínsita a ideia de prestação futura e, esta, o vendedor não realiza, especialmente em relação à transferência do domínio imobiliário, **cumpra ver no art. 1122 do Código Civil, um simples defeito de expressão**, não repetido ao regular-se a doação (art. 1165) e retificado implicitamente pelo art. 134 e disposições complementares.<sup>177</sup> (grifo nosso)

Segundo Bessone, a ausência de uma prestação futura para fins de adimplemento das obrigações de dar oriundas de contratos imobiliários revela, na verdade, uma falha na redação do regime jurídico da compra e venda por parte do Código Civil de 1916 (que também se aplicaria à redação do Código Civil de 2002, uma vez que a conceituação legal da compra e venda na codificação atual simplesmente reproduziu o dispositivo do Código Beviláqua).

O mencionado art. 1.122 do Código Civil de 1916 dispõe que “Pelo contracto de compra e venda, um dos contraentes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, á pagar-lhe certo preço em dinheiro”. O dispositivo relativo ao contrato de doação (Art. 1.165), por sua vez, estabelece que “Considera-se doação o contracto em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra, que os aceita”. A crítica de

---

<sup>175</sup> Para isso, o autor recorre a noção de atos complexos, quais sejam aqueles que resultam da fusão de várias vontades sucessivas, de modo a obter-se um novo ato. Para Bessone, em bora o registro não seja um ato de vontade da Administração Pública, é possível compreender que o negócio de disposição seria resultado da fusão do contrato de compra e venda e da transcrição. ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960, p. 84.

<sup>176</sup> *Ibid.* p. 79-81.

<sup>177</sup> *Ibid.* p. 82.

Darcy Bessone à redação do supracitado art. 1.122 diz respeito ao fato de que, para o autor, inexistiria obrigação de dar para o vendedor nos contratos de compra e venda puros e simples: existiria apenas a obrigação pecuniária do comprador em face de uma transferência do direito real de propriedade diretamente visada.

Tal leitura do sistema de transmissão da propriedade instituído pelo Código Beviláqua não foi bem recebida pela civilística brasileira. Clóvis do Couto e Silva, por exemplo, aborda diretamente o pensamento de Darcy Bessone, deixando clara sua discordância:

Quem vende um imóvel, por escritura pública, não necessitará de outro ato, ou de outra declaração de vontade, para que possa ser realizado o registro, pois, na vontade de vender – frise-se mais uma vez – está a vontade de adimplir, de transmitir, que, por si só, é suficiente para permitir o registro no albo imobiliário. Mas não se considere que, por isso, a compra e venda tenha eficácia obrigacional e real, como sustenta Darcy Bessone (...). Essa forma de focar o problema (...) erra ao não distinguir suficientemente os planos em que repercutem ambos os negócios. O tratamento unitário não é admissível em virtude da separação, não só entre direito pessoal e real, como também entre o da formação dos deveres e o da sua extinção<sup>178</sup>

O ponto central da crítica feita por Clóvis do Couto e Silva diz respeito à visão do autor gaúcho sobre a separação entre os planos obrigacional e real no âmbito do direito civil brasileiro. Como vimos, sustenta Clóvis do Couto e Silva uma noção própria de separação relativa entre os planos, sendo três os principais pontos que ilustrariam, na prática da compra e venda imobiliária, a necessidade de tal esquema de separação: 1) a necessidade de separação entre o momento da formação da relação jurídica obrigacional e de sua extinção<sup>179</sup>; 2) a exigência de poder de disposição apenas para a celebração do negócio dispositivo, sendo tal faculdade dispensada no que diz respeito à plena eficácia do negócio obrigacional (para isso, utiliza o exemplo do *caput* do art. 933 do Código Civil de 1916<sup>180</sup>, concernente à dação em pagamento, que, para o autor, seria negócio dispositivo)<sup>181</sup>; e 3) a possibilidade de se condicionar a eficácia do negócio de disposição sem que se altere a produção de efeitos do negócio obrigacional<sup>182</sup>.

---

<sup>178</sup> SILVA, Clóvis do Couto e; **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 57.

<sup>179</sup> “No fundo, a concepção de Darcy Bessone retira a compra e venda do plano dos atos criadores de obrigações para enquadrá-la no plano da transmissão dos direitos reais, isto é, no do adimplemento. Ora, a existência de planos resulta de exigência lógica e verificável no tráfico. No plano obrigacional nasce e se desenvolve o dever. É aí que se opera a determinação nas obrigações genéricas e alternativas. Admitindo-se que a venda tenha efeitos reais, o negócio de disposição será eficaz antes ainda de haver-se determinado a prestação que ele adimple. Ou então é a própria compra e venda que será ineficaz, mas, nesta hipótese, não se explicaria a existência de obrigação de dar, que já é eficaz.” *Ibid.* p. 57.

<sup>180</sup> Art. 933. Só valerá o pagamento, que importar em transmissão da propriedade, quando feito por quem possa alienar o objeto, em que ele consistiu.

<sup>181</sup> SILVA, Clóvis do Couto e; **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 58.

<sup>182</sup> *Ibid.* p. 59.

Importante mencionar também a crítica realizada por Orlando Gomes ao raciocínio jurídico de Darcy Bessone. O autor soteropolitano afirma ter Darcy Bessone sustentado a eficácia exclusivamente real da compra e venda no regime do Código Civil de 1916<sup>183</sup>. Segundo Orlando Gomes, Darcy Bessone parte de uma interpretação literal de alguns dispositivos do Código Beviláqua, cujo projeto inicial teve sua redação alterada pelo legislador, para concluir que a transmissão do direito real de propriedade se opera pelo simples título, por efeito do contrato<sup>184</sup>. São esses, principalmente, os arts. 134, 530, 531, e arts 533 e 620 combinados. Tal leitura da obra de Darcy Bessone é, contudo, equivocada.

O ponto central da análise realizada por Darcy Bessone, ao contrário do que afirma Orlando Gomes, não é a simples leitura literal de dispositivos isolados do Código de 1916, mas sim, como vimos, a busca por um acordo de vontade das partes contratantes acerca da transferência do direito real de propriedade, além da tentativa de fornecer uma explicação doutrinária coerente para a venda com reserva de domínio.

Ao contrário do afirmado por Orlando Gomes, Darcy Bessone não defende que a transferência se dá unicamente pelo contrato imobiliário de compra e venda, uma vez que o autor reconhece a necessidade do registro para a produção de efeitos reais<sup>185</sup>. Tal dependência do registro, segundo o autor, diz respeito à natureza de *ato complexo* da venda brasileira, uma vez que o negócio translativo se integra (ou tem sua eficácia condicionada<sup>186</sup>) pelo ato estatal de direito público. Assim, a falta do ato público tornaria o aspecto translativo da compra e venda incompleto e, portanto, ineficaz: configurar-se-ia, nas palavras do autor, *negotium claudicans*<sup>187</sup>. Na hipótese de limitação de eficácia, o aspecto translativo da venda imobiliária se encontraria meramente condicionado pela ausência de registro, que se tornaria então condição suspensiva para o contrato. O mesmo raciocínio seria aplicável aos contratos de compra e venda cujo objeto recaia sobre bens móveis<sup>188</sup>. Em conclusão, é possível afirmar que

---

<sup>183</sup> GOMES, Orlando; **Novos Temas de Direito Civil**, Venda Real e Venda Obrigacional. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 129.

<sup>184</sup> *Ibid.* p. 130.

<sup>185</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960, p. 82.

<sup>186</sup> Sobre isso, não há, na obra de Darcy Bessone, um posicionamento final acerca da relação entre a compra e venda e o registro, limitando-se o autor apenas a afirmar a eficácia real da compra e venda, sem definir se a transcrição seria um ato integrado ao contrato, ou uma condição suspensiva de sua eficácia: “pode-se admitir dúvida sobre se o negócio translativo imobiliário *se integra* pela transcrição, ou se esta se relaciona apenas com os seus *efeitos*”. ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960, p. 85.

<sup>187</sup> *Ibid.* p. 83.

<sup>188</sup> *Ibid.* p. 84-85.

as críticas dirigidas à tese de Darcy Bessone por Orlando Gomes partem de uma leitura equivocada do pensamento do autor mineiro.

Por último, é importante analisar a solução fornecida por Darcy Bessone para a questão da promessa de compra e venda e para a venda com reserva de domínio<sup>189</sup>.

Segundo Bessone, um paradigma de venda puramente obrigacional traria em si uma incompatibilidade entre o contrato de compra e venda imobiliária e a promessa de compra e venda. Para o autor, a promessa de compra e venda é uma modalidade de contrato preliminar, sendo assim considerado o contrato que tem por objeto uma obrigação de contratar (ou seja, obrigação de fazer) executada mediante a conclusão do contrato definitivo<sup>190</sup>.

Assim, se o contrato de compra e venda imobiliária produz, como sustenta Clóvis do Couto e Silva, uma obrigação de dar cujo adimplemento consiste na celebração do negócio de disposição, argumenta Darcy Bessone que o contrato preliminar de compra e venda se tornaria uma *promessa de promessa*<sup>191</sup>, introduzindo uma etapa obrigacional adicional sem qualquer utilidade ao tráfego dos contratos de compra e venda.

Ademais, ao abordar a questão do direito real criado pela promessa de compra e venda integrada pelo registro, tema ainda incerto e sem respaldo legislativo direto no Direito Brasileiro da primeira metade do século XX, argumenta o autor ser absurda a hipótese de um contrato preliminar alcançar efeitos reais antes mesmo de celebrado o contrato definitivo, cuja celebração, por sua vez, “degradaria” o direito real já existente, devido à sua eficácia meramente obrigacional<sup>192</sup>.

No que diz respeito à venda com reserva de domínio, em um esquema de compra e venda com eficácia real e obrigacional, Darcy Bessone concebe tal instituto como uma “redução” ao domínio do vendedor, que se reduz progressivamente conforme a obrigação pecuniária oriunda da compra e venda se aproxima do adimplemento completo<sup>193</sup>. Segundo o autor, o acordo de vontades relativo à transmissão da propriedade existe, mas tem seus efeitos “retardados”<sup>194</sup>. Assim, embora tal terminologia não seja utilizada por Darcy Bessone, é

---

<sup>189</sup> Sobre isso, importante pontuar que, à época, ambas as figuras da promessa de compra e venda e da venda com reserva de domínio possuíam um tratamento ainda incipiente pela doutrina do direito civil brasileiro. Assim, alguns conceitos e categorias utilizados pelos teóricos, à época, não correspondem às concepções contemporâneas desses institutos, que são resultado de um processo de consolidação doutrinária e sistematização legislativa dos temas ocorrido no curso do século XX.

<sup>190</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da compra e venda, promessa e reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960, p. 99.

<sup>191</sup> *Ibid.* p. 45.

<sup>192</sup> *Ibid.*

<sup>193</sup> *Ibid.* p. 262-263.

<sup>194</sup> *Ibid.* p. 283.

possível concluir que, no esquema de transmissão da propriedade por contratos de compra e venda sustentado pelo autor, a reserva de domínio constitui cláusula que suspende a eficácia translativa da compra e venda, condicionando-a ao adimplemento da obrigação pecuniária criada para o comprador.

Os esforços despendidos, pós codificação e ao longo do século XX, para a melhor compreensão dos efeitos da compra e venda e dos mecanismos jurídicos por trás da transmissão do direito real de propriedade por atos *inter vivos*, no presente capítulo estudados, nos fornecem valiosas informações e propostas voltadas à compreensão teórica do sistema criado pelo Código Beviláqua.

São, contudo, construções teóricas limitadas, inaptas a descrever de forma satisfatória e coerente a totalidade do fenômeno jurídico ora estudado. Descartada a doutrina da transcrição como “tradição solene”, iniciada por Beviláqua, devido à sua incompatibilidade com o regime jurídico das obrigações de dar, devemos considerar a doutrina de Clóvis do Couto e Silva a tentativa dotada de maior coerência técnica, embora padeça, ainda, de contradições internas.

### 3. O Sistema Brasileiro de Transferência do Direito Real de Propriedade

O final do século XX viu um arrefecimento dos debates acerca do tema supracitado na civilística brasileira, com o Código Civil de 2002 limitando-se a uma mera reprodução dos dispositivos presentes no Código Beviláqua. Uma das escassas inovações da nova codificação foi a inclusão, vista por muitos como dispensável, de dispositivos relativos à matéria de direito registral, interferindo no âmbito da legislação específica<sup>195</sup>. Assim, o esquema geral da transmissão do direito real de propriedade por atos *inter vivos*, contudo, permaneceu largamente inalterado.

As perplexidades aqui estudadas, portanto, persistem no âmbito do novo código. Embora não se tenha mais observado um conjunto de debates sobre o tema como aquele relativo aos meados do século XX, a doutrina contemporânea não ignorou de todo o assunto. O próximo passo do presente trabalho consistirá, assim, em uma análise das abordagens teóricas contemporâneas relativas ao sistema brasileiro de transferência do direito real de propriedade e, após isso, uma tentativa de sistematização dos institutos jurídicos ora estudados, buscando resguardar a coerência interna do sistema e fornecer respostas razoavelmente satisfatórias às limitações e contradições identificadas no curso deste estudo.

#### 3.1 Literatura Jurídica Contemporânea

Como afirmado, a temática ora estudada ainda encontra pouca discussão na doutrina contemporânea, sobretudo no que diz respeito ao acordo de transmissão e ao papel do registro no âmbito dos contratos imobiliários de compra e venda. Nesse contexto, destacam-se três trabalhos atuais que abordaram tais questões, fornecendo-nos importantes contribuições para a compreensão do sistema brasileiro contemporâneo de transmissão do direito real de propriedade.

São eles: 1) A obra “O Contrato e os Direitos Reais”, de Rafael Domingos Faiardo Vanzella; 2) A tese de doutorado “Registro de Imóveis no Plano da Eficácia: O Registro como Ato Integrativo”, desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-graduação da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Paraná por Gustavo de Revorêdo Pugsley; e 3) A tese de doutorado “A Summa Divisio do Direito Civil Patrimonial: estrutura, sistematização e sentido da distinção entre direitos reais e obrigacionais em perspectiva dogmático-filológica”,

---

<sup>195</sup> VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica**: um estudo de história do direito brasileiro. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. p. 210.

desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-graduação da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo por João Carlos Mettlach-Pinter.

Antes de se realizar a análise da literatura jurídica supracitada, é importante, contudo, mencionar de forma breve a abordagem das questões relativas à eficácia da compra e venda apresentada por Marcelo de Oliveira Milagres e Ana Luisa de Navarro Moreira em seu artigo “Eficácia Translativa dos Contratos Imobiliários: Uma Realidade Possível?”. O artigo em questão tensiona a noção de uma venda meramente obrigacional a partir do problema relativo à satisfação dos interesses das partes contratantes no âmbito de uma compra e venda imobiliária, que é realizada somente pela produção de efeitos reais (e seria, portanto, inalcançável pelo contrato celebrado, se a esse atribui-se apenas efeitos de ordem obrigacional)<sup>196</sup>.

Como solução, Milagres e Navarro sugerem ser possível atribuir eficácia real à compra e venda imobiliária, além de seus efeitos obrigacionais, a partir da noção de causa contratual<sup>197</sup>. A causa, como elemento contratual, pode ser entendida, em linhas gerais, como “o fundamento da juridicidade que se tem em vista”<sup>198</sup> na negociação<sup>199</sup>.

Foge ao escopo do presente trabalho uma análise direcionada ao elemento da causa no âmbito do direito contratual<sup>200</sup>. É importante mencionar, contudo, que o uso de tal categoria como fundamento para a atribuição de alguma eficácia real aos contratos imobiliários trata-se de solução cuja harmonicidade com os demais institutos do direito civil brasileiro, por muitos visto como anticausalista<sup>201</sup>, é dúbia. Dessa forma, optou-se, no âmbito do presente trabalho,

<sup>196</sup> Sobre isso, questionam os autores: “Como (...) um contrato definitivo de compra e venda pode gerar uma obrigação de dar, no sentido de se fundamentar em uma vontade tanto de criar obrigações quanto de dispor e transferir efetivamente a propriedade, e essa transferência, ao final do contrato, não ser um efeito que nasce dentro do próprio contrato?” MILAGRES, Marcelo de Oliveira; MOREIRA, Ana Luisa de Navarro; **Eficácia translativa dos contratos imobiliários: uma realidade possível?** In: Revista de Direito Privado: RDPriv, São Paulo, v. 18, n. 80, p. 33-55, ago. 2017. p. 8.

<sup>197</sup> “A causa do contrato de compra e venda é precisamente ter como fim a consolidação dos seus efeitos jurídicos essenciais, tanto os efeitos obrigacionais quanto os reais. Se a eficácia real é a causa da realização do contrato, como não a reconhecer, então, como integrante do próprio contrato?” MILAGRES, Marcelo de Oliveira; MOREIRA, Ana Luisa de Navarro; **Eficácia translativa dos contratos imobiliários: uma realidade possível?** In: Revista de Direito Privado: RDPriv, São Paulo, v. 18, n. 80, p. 33-55, ago. 2017. p. 10.

<sup>198</sup> DE VASCONCELOS, Pedro Pais; **Teoria Geral do Direito Civil**. Coimbra: Almedina, 2002. p. 280.

<sup>199</sup> Sobre a leitura de causa apresentada por Milagres, Cf. MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **A Causa do Contrato**. In: Revista de Direito Civil Contemporâneo, vol. 14. ano 5. p. 159-178. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2018.

<sup>200</sup> Sobre os debates relativos à causa como categoria contratual no direito brasileiro, e mais especificamente a concepção polivalente de causa, Cf. BODIN DE MORAES, Maria Celina; **A Causa do Contrato**. In: *Civilistica.com*. v. 2, n. 1, p. 1-24, 30 jan. 2013.

<sup>201</sup> Sobre o anticausalismo no direito civil pátrio, Cf. CAMPOS FILHO, Paulo Barbosa de. **O Problema da Causa no Código Civil Brasileiro**. Dissertação de concurso à cátedra de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo: Max Limonad, 1960.

Ademais, são encontrados exemplos de posicionamentos anticausalistas em: MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil - Parte Geral**, vol 1. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 211; RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**

por uma via teórica independente de qualquer reivindicação do causalismo no direito brasileiro, uma vez que foram identificados alicerces teóricos e dogmáticos mais sólidos e dotados de maior relevância temática no que diz respeito à análise da eficácia dos contratos de compra e venda de bens imóveis.

Isto posto, passemos a uma análise detalhada das obras supramencionadas, com o objetivo de investigar as soluções encontradas na doutrina contemporânea para o problema de pesquisa abordado no âmbito do presente trabalho.

### 3.1.1 – O Contrato e os Direitos Reais

A obra “O Contrato e os Direitos Reais”, de Rafael Domingos Faiardo Vanzella, consiste, sobretudo, de uma tentativa de elaboração de um modelo dogmático que compatibilize, de forma coerente, a lógica própria dos direitos reais e a autonomia privada no âmbito da formação de contratos que tenham por objeto o poder de dispor sobre direitos subjetivos patrimoniais<sup>202</sup>.

Na ocasião, o autor abordou diversas temáticas correlatas ao objeto do presente estudo, dentre elas, a questão do acordo de transmissão no direito brasileiro. Sobre isso, Rafael Domingos Faiardo Vanzella apresenta uma concepção própria de contrato de disposição, construída sobre o alicerce do pensamento de Pontes de Miranda, mas com algum grau de originalidade.

Vanzella aborda a noção de *contratos de disposição*, assim entendidos como os contratos que têm por objeto<sup>203</sup> a regulação de relações jurídicas reais<sup>204</sup>. Para o autor, a eficácia de um negócio dispositivo recai sempre sobre a transmissão, translativa ou constitutiva, de direitos subjetivos patrimoniais como corolário do poder de dispor sobre um direito real<sup>205</sup>. Assim, por força do *numerus clausus* dos direitos reais, que delimitam taxativamente tais direitos, inexistiriam contratos de disposição atípicos, pois esses sempre corresponderiam a alguma disposição contratual concretamente regulada por alguma norma do ordenamento

---

- Parte Geral, vol 1. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 174; e VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**, vol 1. São Paulo: Atlas, 2001. p. 338

<sup>202</sup> VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 19.

<sup>203</sup> Aqui, o autor compreende o objeto dos negócios jurídicos como um elemento negocial de existência que funciona como conector entre o plano da existência e o plano da eficácia do negócio, uma vez que o objeto contém em si uma referência aos efeitos jurídicos desejados pelas vontades das partes. VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo; **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 253.

<sup>204</sup> VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 103.

<sup>205</sup> *Ibid.* p. 274.

jurídico<sup>206</sup>. Dessa forma, o acordo de transmissão seria, no pensamento de Vanzella, um contrato de disposição cujo objeto consiste na transmissão translativa do direito real de propriedade entre as partes contratantes.

Embora reconheça o mérito das contribuições da obra de Pontes de Miranda e o tenha como referencial teórico<sup>207</sup>, Vanzella discorda do posicionamento ponteano no que diz respeito à natureza abstrata do contrato de disposição, definindo sua natureza como causal e dizendo que “a causa do acordo de transmissão de propriedade é *solvendi*”<sup>208</sup>.

Importante mencionar que sua visão a respeito da separação dos planos obrigacional e real vai de acordo com a obra de Clóvis do Couto e Silva, seguindo a ideia de separação entre os planos obrigacional e real<sup>209</sup>. Sobre isso, escreve o autor, citando expressamente Clóvis do Couto e Silva:

É necessária, porém, uma reparação, que levará a reestruturação final do regime de *numerus clausus*: o princípio da separação do direito das obrigações do direito das coisas não concerne exatamente a uma topografia do Código Civil, nem às figuras de posições jurídicas subjetivas patrimoniais, mas sim aos *contratos* que as regulam: a “duplicidade de planos – sobre os quais se fundamenta o sistema do nosso Código Civil – torna impossível, como se afirmou, qualquer tentativa de tratarem-se unitariamente os *negócios jurídicos*”, de maneira que, “quando o adimplemento da obrigação importa (...) em alienação do domínio, não poderia o *negócio obrigacional* atingir área que lhe é estranha, necessitando, em tais hipóteses, para que o adimplemento se consuma, da existência de *negócio jurídico de direito das coisas*”; “essa sistemática separação entre o negócio obrigacional (compra) e a modificação jurídico-real (transmissão) designa-se *princípio da separação*”<sup>210</sup>

Vanzella, contudo faz uma pequena crítica à doutrina de Clóvis do Couto e Silva. Argumenta o autor que não há relação entre os princípios da separação e da abstração, que não se confundem. Por isso, não seria necessária a ideia de separação *relativa* entre os planos pelo simples fato de que há, no direito brasileiro, uma relação de causalidade entre negócio de disposição e negócio obrigacional, bastaria afirmar que o direito civil brasileiro adotou o princípio da separação, mas não o da abstração<sup>211</sup>.

Dessa forma, a inexistência, invalidade ou ineficácia do contrato obrigacional, que é tido como uma etapa anterior à do contrato de disposição, repercutirá no contrato de disposição, e a atribuição patrimonial promovida por esse deve ser justificada, ou seja, possuir uma causa.

---

<sup>206</sup> *Ibid.* p. 255.

<sup>207</sup> *Ibid.* p. 252.

<sup>208</sup> *Ibid.* p. 260.

<sup>209</sup> *Ibid.* p. 229.

<sup>210</sup> *Ibid.* p. 227.

<sup>211</sup> *Ibid.* p. 229-230. Nota nº 508.

No caso da compra e venda, é a obrigação de dar a propriedade que justifica a aquisição da propriedade pelo comprador.

Sobre os contratos de compra e venda no direito brasileiro, escreve Vanzella:

Nos exemplos escolares, de “compra e venda” de uma simples barra de chocolate, de cigarros ou de um ovo, os contratantes jamais querem se obrigar, senão apenas alienar e adquirir. Contrato de compra e venda só há o da linguagem comum: tecnicamente, no direito positivo, “vender” é prometer alienar a propriedade sobre a coisa e prometer adquirir a propriedade sobre o preço, e “comprar”, prometer alienar a propriedade sobre o preço e prometer adquirir a propriedade sobre a coisa. É, em tudo, um “pré-contrato”: pelo contrato de compra e venda, os contratantes se obrigam a celebrar dois contratos de disposição; é isso o que diz o art. 481 do CC/2002<sup>212</sup>

Para o autor, há, portanto, uma confusão terminológica no Código Civil de 2002: a compra e venda, como foi disciplinada pelo Código, seria, na verdade, uma forma de contrato preliminar, podendo ser concebida como o contrato criador de obrigações de fazer a cuja prestação corresponde a celebração dos contratos de disposição direcionados à alienação do preço e do objeto. Vanzella aparenta subscrever à doutrina da co-declaração de Clóvis do Couto e Silva, segundo a qual o acordo de transmissão (negócio dispositivo) seria criado pelo mesmo acordo de vontades que preenche o suporte fático do contrato de compra e venda.

No caso da compra e venda imobiliária e sua eficácia, explica o autor que, não sendo a escritura pública (que contém o contrato de disposição) levada a registro, o resultado seria a simples ineficácia do contrato de disposição<sup>213</sup>. Escreve ainda que “os contratos de disposição, translativa ou constitutiva, são ineficazes sem a observância de um procedimento *típico*, o qual se constitui, assim, como fator de eficácia, simples ou relativa”<sup>214</sup>. Assim, para o autor, o registro pode ser considerado um fator de eficácia do acordo de transmissão no âmbito da compra e venda imobiliária<sup>215</sup>.

<sup>212</sup> *Ibid.* p. 251.

<sup>213</sup> “O acordo de transmissão da propriedade de coisa imóvel-bem material é *ineficaz* enquanto o instrumento (público) não for apresentado ao Registro de imóveis no qual aquele objeto se encontra matriculado” VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 184. E também “Os acordos de transmissão translativa ou constitutiva de direitos subjetivos reais são simplesmente ineficazes sem tradição (se sobre bens móveis, em geral) ou sem registro (se sobre bens imóveis ou se sobre alguns bens móveis sujeitos a registro, consoante a disciplina legal)” *Ibid.* p. 207, nota 411.

<sup>214</sup> VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 207.

<sup>215</sup> Sobre a relação entre acordo de transmissão, publicidade e registro, escreve o autor: “Independentemente da publicidade, típica ou atípica, que se dê à disposição, a definição dos tipos dessa última decorre, necessariamente, do direito material. O contrato é de disposição não porque a ele se deu publicidade, mas sim porque a lei definiu seu *objeto* (elemento do cerne do suporte fático) como alteração da titularidade de um direito subjetivo patrimonial. Em outras palavras, a publicidade não é elemento de existência do contrato de disposição; é fator de eficácia: *íntegra* o suporte fático, não está no cerne de seu núcleo, nem o completa, nem o complementa. isso se aplica até mesmo para as situações contempladas pelo Registro de imóveis, figura típica dos procedimentos de publicidade submetidos a um *numerus clausus* dos atos registrários”. VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 208.

Partindo dessa noção de ser a eficácia do acordo de transmissão passível de suspensão condicional, Vanzella explica sua concepção da venda com reserva de domínio, defendendo, inclusive, a possibilidade de aplicação do instituto a contratos imobiliários:

Na compra e venda com reserva de domínio – seja porque a eficácia obrigacional não é condicionada, irradiando-se, tipicamente, desde logo; seja porque o poder de dispor não é elemento, nem requisito do contrato de compra e venda (*a fortiori* pela força literal, agora tecnicamente correta, do art. 307 do CC/2002) – **a suspensão da transmissão da propriedade decorre de condição inexa ao acordo de transmissão da propriedade (contrato de direito das coisas)**, jamais do condicionamento da tradição, a qual – além de ser incondicionável, por ser ato-fato jurídico – ocorre tipicamente desde logo. Tem-se esquecido de sublinhar que, como acontece com todos os negócios jurídicos condicionados, há efeito mínimo, ou vínculo – nesse caso, *real* –, do acordo de transmissão da propriedade, que em outro não consiste senão em um *direito subjetivo real de aquisição* do comprador (*Anwartschaftsrecht*): a propriedade do vendedor é resolúvel (art. 1.359 do CC/2002), e era esse o fundamento da conformidade da cláusula de reserva de domínio para com o direito positivo antes de sua consagração expressa pelos textos legais. Pelo mesmo argumento, há compra e venda com reserva de domínio de coisas *imóveis*: certamente não regulada pelos arts. 521 a 528 do CC/2002, que trataram de apenas *um tipo* dessa operação, não há nenhum texto legal no ordenamento jurídico que proíba o condicionamento do acordo de transmissão da propriedade imobiliária, *a fortiori* pela indiferenciação do art. 1.359 do CC/2002 e pela registrabilidade de contratos de compra e venda *condicionais* (art. 167, i, 29, da Lei 6.015/1973)<sup>216</sup> (grifo nosso)

Assim, para Vanzella, na venda com reserva de domínio o negócio obrigacional produz plenamente seus efeitos: o comprador segue obrigado a celebrar o acordo de disposição relativo à transferência do preço. O vendedor, por sua vez, se libera do vínculo obrigacional, uma vez que o contrato de disposição relativo à transferência do direito real de propriedade já foi celebrado, tendo apenas sido sua eficácia condicionada à satisfação do crédito oriundo da obrigação pecuniária relativa ao preço. Ao vendedor, não há mais o que se exigir.

Por fim, Vanzella apresenta, ainda, um posicionamento acerca da natureza do direito real do promitente comprador criado por contratos preliminares de compra e venda de bens imóveis levados a registro:

(...) O chamado direito real de aquisição, posição jurídica subjetiva real do promitente comprador adquirida mediante o registro do instrumento, público ou particular, de compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel em questão, é uma modificação na propriedade do promitente-vendedor; mais especificamente, uma alteração da titularidade desse mesmo direito subjetivo. Trata-se de uma inalienabilização relativa: as transmissões do direito subjetivo de propriedade não operam em relação ao promitente-comprador titular do direito subjetivo real de aquisição. Ele tem imunidade contra disposição da propriedade.<sup>217</sup>

<sup>216</sup> VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 230.

<sup>217</sup> *Ibid.* p. 210.

Sobre o pensamento de Vanzella, é possível dizer que, assim como Clóvis do Couto e Silva, o autor não oferece uma resposta satisfatória para a questão da obrigação de dar criada para o vendedor pelo negócio obrigacional no âmbito de uma compra e venda imobiliária. Como, na prática, observa-se a celebração de um único negócio, a um só tempo, a teoria da co-declaração resulta em uma inexorável tautologia: o mesmo ato jurídico (o conjunto de declarações de vontade das partes contratantes) a um só passo cria e extingue o mesmo vínculo jurídico obrigacional, uma vez que serve de substrato fático para o contrato obrigacional (que cria a obrigação de dar) e para o contrato de disposição (que dá causa ao adimplemento da obrigação em questão).

Pensamento semelhante é encontrado na obra de Gustavo Pugsley, embora em sua tese encontremos contribuições de enorme valor para a questão do papel do registro no âmbito da transmissão do direito real de propriedade sobre bens imóveis em contratos de compra e venda.

### 3.1.2 – Registro de Imóveis no Plano da Eficácia: O Registro como Ato Integrativo

Em sua tese de doutorado, Gustavo de Revorêdo Pugsley buscou melhor compreender os atos integrativos e mecanismos de integração no direito brasileiro, sobretudo no que diz respeito à relação entre o registro da escritura pública e o contrato de compra e venda de bens imóveis<sup>218</sup>. Para isso, o autor nos oferece uma leitura própria do que ele chama de “sistema brasileiro de atribuição de eficácia real”, nos interessando aqui sua análise dos mecanismos relativos à aquisição derivada translativa e o papel do registro no âmbito do direito pátrio.

De início, cumpre dizer que Pugsley subscreve à doutrina de Clóvis do Couto e Silva, sustentando a existência de um acordo de transmissão causal que, embora não se confunda com o negócio obrigacional, se encontraria com este co-declarado no que diz respeito à compra e venda imobiliária<sup>219</sup>. Sobre isso, escreve o autor:

(...) o sistema brasileiro de atribuição de eficácia real é um sistema que adota o princípio da separação (separação entre os planos obrigacional e real, que, mais do que separação de “eficácias”, é uma separação de negócios jurídicos obrigacional e de disposição); **que exige um negócio de disposição que é causal (e não abstrato), e que se encontra codeclarado com o negócio obrigacional** (não precisa ser expreso)<sup>220</sup> (grifo nosso)

---

<sup>218</sup> PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Registro de imóveis no plano da eficácia: o registro como ato integrativo**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2022. p. 12.

<sup>219</sup> *Ibid.* p. 86.

<sup>220</sup> *Ibid.* p. 88.

Note-se que o posicionamento de Pugsley se alinha à doutrina de Clóvis do Couto e Silva também no que diz respeito à questão do princípio da separação. É também possível afirmar que sua compreensão dos negócios de disposição em muito se assemelha ao pensamento de Vanzella, sustentando Pugsley que a eficácia real só pode ser alcançada por um “negócio jurídico de Direito das Coisas”, ao passo que um negócio obrigacional só possuiria eficácia obrigacional<sup>221</sup>. Em decorrência disso, para o autor, o princípio da separação não se limitaria à simples separação da eficácia entre os planos obrigacional e real, mas demandaria uma separação entre os negócios jurídicos obrigacionais e de disposição:

(...) no Brasil se adota o “princípio da separação” (*Trennungsprinzip*). Acredita-se que, mais do que uma separação entre os *planos obrigacional e real*, como disse Couto e Silva, este princípio impõe uma separação de *negócios jurídicos obrigacional e real* (este se diz negócio de disposição ou de adimplemento; acordo de transmissão ou constituição de direitos reais). Apenas o negócio jurídico de disposição pode gerar eficácia real, ou seja, pode levar à aquisição derivada translativa ou constitutiva de direitos reais; jamais o negócio obrigacional, que só se dirige à eficácia obrigacional.<sup>222</sup>

No caso da compra e venda imobiliária, o acordo de transmissão, co-declarado junto ao negócio obrigacional, seria um negócio de disposição translativa e derivada da propriedade imóvel, um “negócio jurídico de Direito das Coisas, que se dirige apenas à eficácia real”, assim definido, em linha semelhante à sustentada por Vanzella, devido ao seu objeto (a transmissão do direito real de propriedade entre as partes negociais)<sup>223</sup>. Nesse contexto, a prestação que geraria o adimplemento da obrigação de dar oriunda do negócio obrigacional seria justamente a celebração do negócio dispositivo<sup>224</sup>, e, dessa forma, Pugsley fornece sua resposta para a questão relativa ao adimplemento da obrigação de dar:

Como o vendedor de um imóvel cumpre a sua obrigação de entregar a coisa? Em síntese, pode-se responder: outorgando o acordo de transmissão, que, porém, ainda que não seja expresso, presume-se codeclarado com o negócio obrigacional. Ainda que ambos surjam ao mesmo tempo, do ponto de vista lógico o negócio obrigacional (“concordo em vender”) é *prius* e o negócio dispositivo (“concordo em transferir”) é

---

<sup>221</sup> *Ibid.* p. 93.

<sup>222</sup> *Ibid.* p. 94.

<sup>223</sup> *Ibid.* p. 94-95.

<sup>224</sup> “(...) o registro não pode ser considerado ‘tradição solene’, porque pode ser – e costuma ser – provocado pelo comprador, ou seja, em regra não é um ato do vendedor. Como, então, o vendedor cumpre a sua obrigação de transferir a propriedade da coisa? O ato de adimplemento do vendedor é o negócio jurídico de disposição, o acordo de transmissão.” PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Registro de imóveis no plano da eficácia: o registro como ato integrativo**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2022. p. 91.

*posterius*. O registro pode ser provocado pelo comprador e, assim, não é ato de adimplemento pelo vendedor.<sup>225</sup>

No que diz respeito ao presente trabalho, questiona-se a coerência de uma obrigação que encontra, no mesmo ato de vontade do vendedor, o suporte fático para sua criação e para seu adimplemento (como ocorreria, segundo tal tese, no caso dos contratos de compra e venda sobre bens imóveis). Não há, sob um aspecto temporal, diferenciação entre o momento de criação do negócio obrigacional e do acordo de transmissão no que diz respeito à doutrina da co-declaração. Assim, parece artificial e sem fundamento na prática negocial a afirmativa no sentido de ser o contrato obrigacional anterior ao contrato dispositivo.

Pugsley aborda, ainda, a questão do registro, suas atribuições legais e sua condição de ato integrativo do negócio de disposição. Quanto a isso, sua tese é de que é possível conceber os atos de registro como fatos integrativos dos atos registrados. Para o autor, fatos integrativos são, antes de tudo, *fatos jurídicos*, assim entendidos porque são recepcionados pelo universo jurídico de modo a despertar a produção de efeito de alguma norma, que tem seu suporte fático preenchido<sup>226</sup>. Sua natureza integrativa diz respeito à forma como passam a fazer parte de outro fato jurídico antecedente<sup>227</sup>, integrando-se a ele, e ocorrendo, assim, o preenchimento do suporte fático de outra norma<sup>228</sup>.

Assim, explica o autor que, “em síntese: com a integração, há a superveniência de um elemento do suporte fático, que pode dizer respeito à validade ou à eficácia, e que receberá a incidência da norma (que contém o suporte fático total) separadamente”<sup>229</sup>. Deste modo, no que diz respeito à compra e venda imobiliária, a eficácia translativa é própria do acordo de transmissão (e não do ato registral), sendo esse integrado pelo registro, de modo que possa produzir efeitos reais<sup>230</sup>.

---

<sup>225</sup> PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Transmissão de imóveis no Brasil em perspectiva comparada: do direito romano aos sistemas contemporâneos**. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 34. ano 10. p. 131-173. São Paulo: Ed. RT, jan./mar. 2023, p. 14.

<sup>226</sup> PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Registro de imóveis no plano da eficácia: o registro como ato integrativo**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2022. p. 233.

<sup>227</sup> Sobre isso, o autor assume a possibilidade de ser o fato integrativo anterior ao fato integrado. Tal hipótese não possui maior relevância para o objeto do presente estudo. Importante pontuar, contudo, que, para Pugsley, o cerne da noção de integração é que tal fenômeno se limita a afetar a existência, validade ou eficácia de outro fato jurídico. PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Registro de imóveis no plano da eficácia: o registro como ato integrativo**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2022. p. 238.

<sup>228</sup> PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Registro de imóveis no plano da eficácia: o registro como ato integrativo**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2022. p. 235.

<sup>229</sup> *Ibid.* p. 237.

<sup>230</sup> *Ibid.* p. 239.

Sobre isso, o autor resume seu entendimento nos seguintes termos:

(...) o registro é ato que se integra ao negócio jurídico de disposição, não ao negócio jurídico obrigacional. É ato integrativo do acordo de transmissão ou de constituição de direitos reais, que desencadeia a eficácia real. Assim, no tocante ao registro de uma escritura pública de compra e venda de um imóvel, o acordo de transmissão só terá a eficácia real a que visa quando integrado pelo registro<sup>231</sup>

Assim, o ato integrativo passa a fazer parte de um “suporte fático de formação sucessiva”, assim entendido como aquele em que há lapso temporal entre o aparecimento de seus elementos de composição<sup>232</sup>.

A maior contribuição da tese de Pugsley centra-se, definitivamente, na noção de fato integrativo e sua aplicação ao papel dos atos registrais. Embora o autor subscreva, sem maior avaliação crítica, à doutrina de Clóvis do Couto e Silva no que diz respeito à noção de separação relativa entre planos real e obrigacional e à doutrina da co-declaração, a concepção do registro do título como ato integrativo do negócio dispositivo é, talvez, a mais coerente explicação para o papel do registro na transferência do direito real de propriedade por atos *inter vivos*.

### 3.1.3 – A Summa Divisio Do Direito Civil Patrimonial

João Carlos Mettlach-Pinter, em sua tese de doutorado, propôs-se a estudar a relação entre direitos reais e obrigacionais, buscando elaborar uma teoria para a distinção e separação dos referidos campos jurídicos no direito brasileiro<sup>233</sup>. No âmbito desse estudo, o autor identifica, na compra e venda imobiliária, um *locus* privilegiado para se avaliar se o direito brasileiro possui alguma forma de distinção estrutural entre espécies de negócios jurídicos obrigacionais e reais para fins de modificação dos direitos reais<sup>234</sup>.

Mettlach-Pinter afirma que “não há dúvida” de que o processo aquisitivo no direito brasileiro é composto por dois atos<sup>235</sup>: o negócio obrigacional (compra e venda) e o acordo de transmissão. Sua concepção da compra e venda imobiliária, contudo, difere da doutrina de Clóvis do Couto e Silva. No caso da compra e venda sobre bens móveis, o acordo de transmissão seria a tradição<sup>236</sup>, concebida pelo autor como negócio jurídico, e não ato-fato. No

<sup>231</sup> *Ibid.* p. 88.

<sup>232</sup> *Ibid.* p. 56.

<sup>233</sup> METTLACH-PINTER, João Carlos. **Summa Divisio do Direito Civil Patrimonial: Estrutura, Sistematização e Sentido da Distinção Entre Direitos Reais e Obrigacionais**. Curitiba: Juruá, 2023. p. 38.

<sup>234</sup> *Ibid.* p. 295-296.

<sup>235</sup> *Ibid.* p. 363.

<sup>236</sup> Aqui, importante mencionar que o autor concebe a possibilidade de ser a tradição acordo de transmissão tanto para a propriedade, como para a posse, a depender do contexto e objeto da tradição. METTLACH-PINTER, João Carlos. **Summa Divisio do Direito Civil Patrimonial: Estrutura, Sistematização e Sentido da Distinção Entre Direitos Reais e Obrigacionais**. Curitiba: Juruá, 2023. p. 451-452.

caso da venda imobiliária, afirma o autor que a compra e venda e a escritura de compra e venda configuram negócios distintos<sup>237</sup>, sendo o primeiro obrigacional, e o segundo o negócio dispositivo, que se sujeita ao instrumento público e é objeto central do registro. Sobre isso, escreve o autor:

No direito brasileiro, a dificuldade em se discutir o sistema adotado para a transmissão da propriedade está diretamente relacionada às camadas históricas que se escondem sob a questão. O percurso exposto acima teve por objetivo mostrar que as cláusulas de constituto possessório, funcionando há muito como verdadeiras cláusulas de transmissão da propriedade, eram pressupostas pela comunidade jurídica do século XIX como integrantes das escrituras e não se confundiam com os contratos. É precisamente esse o ponto que ignoram os autores que afirmam que a transmissão da propriedade, no Brasil, dá-se pelo registro da escritura de compra e venda. Tendo-se demonstrado, assim, que **contrato de compra e venda e escritura de compra e venda não designam a mesma coisa, mas antes dois negócios jurídicos que se complementam**, torna-se fácil, de um lado, afastar tal tese e, de outro, resolver a questão.<sup>238</sup> (grifo nosso)

No que diz respeito aos negócios de disposição, entende Mettlach-Pinter que os negócios dispositivos no direito brasileiro são a espécie negocial que, para produzir seus efeitos, tem como requisito o poder de disposição sobre a atribuição positiva, podendo essa ser entendida como as posições jurídicas que incidem especificamente sobre bens de natureza produtiva, de forma a predeterminar a atribuição das utilidades fornecidas pelo bem subordinante<sup>239</sup>, ou seja, a posse ou propriedade em sentido amplo<sup>240</sup>.

Dessa forma, o autor não subscreve à doutrina da co-declaração no que diz respeito à compra e venda imobiliária, identificando na escritura pública um segundo negócio de natureza dispositiva semelhante ao acordo de transmissão (*Einigung*) do direito alemão. Sobre a questão de faltar ato posterior à escritura pública, escreve o autor:

Argumento comum para afastar a existência de um negócio dispositivo no direito brasileiro é o fato de não haver um ato posterior à escritura pública. No entanto, isso ignora a distinção entre a teoria e a praxe alemã. Na teoria, há três negócios jurídicos: o contrato obrigacional, o negócio de disposição e uma declaração unilateral de natureza registrária (*Bewilligung*). Obras alemãs de caráter prático, contudo, mostram modelos de instrumento público de compra e venda que contêm os três negócios jurídicos: menciona-se a venda, a transmissão da propriedade e a autorização para

---

<sup>237</sup> O autor reconhece que, convencionalmente, a escritura é considerada mera forma do negócio jurídico. Ainda assim, sustenta seu posicionamento de que há, na escritura, outro negócio, que não se confunde com a compra e venda obrigacional: “por mais que, teoricamente, a escritura designe apenas uma forma externa, a tradição tende a utilizar o mesmo termo para designar o negócio de disposição”. METTLACH-PINTER, João Carlos. **Summa Divisio do Direito Civil Patrimonial: Estrutura, Sistematização e Sentido da Distinção Entre Direitos Reais e Obrigacionais**. Curitiba: Juruá, 2023. p. 416.

<sup>238</sup> METTLACH-PINTER, João Carlos. **Summa Divisio do Direito Civil Patrimonial: Estrutura, Sistematização e Sentido da Distinção Entre Direitos Reais e Obrigacionais**. Curitiba: Juruá, 2023. p. 366-367.

<sup>239</sup> *Ibid.* p. 508.

<sup>240</sup> *Ibid.* p. 528.

inscrição no livro fundiário. Logo, o argumento da inexistência de outro ato é fruto de uma confusão entre teoria e praxe.<sup>241</sup>

Assim, a distinção entre a compra e venda (negócio obrigacional) e escritura pública (negócio dispositivo) afastaria a necessidade da prática de qualquer ato posterior à escritura pública, uma vez que a lavratura da escritura seria justamente o objeto da prestação relativa à obrigação de dar criada para o vendedor no âmbito do negócio obrigacional.

Importante mencionar, ainda, a leitura apresentada por Mettlach-Pinter para a promessa de compra e venda. Para o autor, o compromisso de compra e venda é herança de um processo histórico específico, e leva o nome de *compromisso* devido a uma tentativa, por meio do Decreto Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937 no começo do século XX, de afastar seu regime jurídico daquele tido pela compra e venda no âmbito do Código Civil de 1916<sup>242</sup>.

Segundo o autor, o compromisso de compra e venda *não* se trata de um contrato preliminar, mas sim de um contrato que é negócio obrigacional com potencial de se transformar em negócio dispositivo<sup>243</sup>. A tese de Mettlach-Pinter é a de que, caso o regramento do compromisso de compra e venda tivesse sido realizado no âmbito do Código Civil de 2002, seu regime jurídico seria o de “mera variação da compra e venda”, como a retrovenda, a venda a contento, dentre outras, sendo sua peculiaridade a possibilidade de, na eventualidade de ser o negócio obrigacional (o compromisso de compra e venda não levado a registro, que funcionaria, na prática, de forma idêntica à compra e venda<sup>244</sup>) registrado, criar-se-ia imediatamente um direito real sobre coisa alheia<sup>245</sup>.

O autor resume seu posicionamento nos seguintes termos:

Em termos resumidos, o sistema de direito privado brasileiro conhece uma distinção entre negócios de obrigação e de disposição: a compra e venda, tal como regulada nos arts. 481 e ss., CC, é puramente obrigacional, de uso comum com bens móveis; há ainda o compromisso de compra e venda, variação da compra e venda, que também tem natureza obrigacional, mas contém os requisitos para se tornar um negócio de disposição, se registrado; e, por fim, há um negócio de transmissão da propriedade, puramente dispositivo.<sup>246</sup>

Cumprido, ainda, esclarecer o papel ocupado pelo registro no âmbito do sistema proposto por João Carlos Mettlach-Pinter. Sobre isso, escreve o autor:

Como não há necessidade de que o apresentante guarde vinculação com a relação jurídica de direito material, não se pode imputar a apresentação do título à posição jurídica das partes, como se exercida dentro da relação contratual. Na doutrina,

<sup>241</sup> *Ibid.* p. 368.

<sup>242</sup> *Ibid.* p. 360.

<sup>243</sup> *Ibid.* p. 364.

<sup>244</sup> *Ibid.*

<sup>245</sup> *Ibid.* p. 365.

<sup>246</sup> *Ibid.* p. 369.

percebeu-se a falta de homologia entre a transcrição (como tradição solene) e a verdadeira tradição em razão da unilateralidade daquela e a bilateralidade desta. Na jurisprudência, afirmou-se semelhantemente que o fato de a transcrição ser ato unilateral era o que diferenciava o direito brasileiro do alemão, na medida em que a *Auflassung* é bilateral e abstrata, deixando-se de perceber que a transcrição não tem natureza de ato jurídico. Dizer, assim, que a transmissão se torna um direito formativo do adquirente em face do alienante é impróprio, pois toda a atividade do alienante voltada ao adimplemento se extingue com a lavratura da escritura pública. Afinal, trata-se de legitimidade atribuída a absolutamente qualquer pessoa, de forma que é indiferente se a apresentação é feita pelo próprio interessado ou por outrem. A apresentação do título, portanto, não é ato jurídico (em sentido amplo) de direito civil; **trata-se, na verdade, de ato administrativo vinculado que, por expressa disposição legal, repercute nas esferas jurídicas do alienante e do adquirente, independentemente da vontade destes.**<sup>247</sup> (grifo nosso)

Assim, para Mettelach-Pinter o ato registral não demanda, para sua prática, qualquer exercício de posição jurídica oriunda da relação jurídica formada entre vendedor e comprador pelo contrato de compra e venda, trata-se tão somente de ato externo, de natureza administrativa, que “concede” sua eficácia própria para o negócio dispositivo sobre o bem imóvel em questão<sup>248</sup>.

A análise detalhada das obras mencionadas no âmbito do presente capítulo nos permite concluir que, embora os referidos trabalhos nos ofereçam valiosos contributos teóricos para a compreensão das questões relativas à transmissão do direito real de propriedade no contexto do direito civil brasileiro contemporâneo, não foi encontrada uma leitura de todo coerente dos mecanismos jurídicos de funcionamento da compra e venda imobiliária na civilística nacional.

Assim, em conclusão, as obras analisadas lançam luz sobre as problemáticas que permeiam o tema da transferência do direito real de propriedade por atos *inter vivos* no direito brasileiro. Embora tenham sido nelas identificadas limitações e contradições, suas contribuições fornecem bases sólidas para o desenvolvimento de soluções coerentes para as limitações e contradições identificadas no curso deste estudo, sobretudo no que diz respeito ao papel do registro na transferência do direito de propriedade.

### 3.2 Os Contornos Jurídicos da Compra e Venda Imobiliária no Direito Brasileiro

Como visto, embora se tenha observado, no século XXI, grandes avanços na ciência jurídica no que diz respeito às concepções teóricas dos contratos de disposição e tentativas de sistematização dos mecanismos de eficácia por trás da transformação, criação e transmissão de direitos reais por atos *inter vivos*, falta, ainda, uma resposta coerente para as questões postas pela compra e venda imobiliária.

---

<sup>247</sup> *Ibid.* p. 420.

<sup>248</sup> *Ibid.* p. 421.

O presente subcapítulo tem por objetivo responder as seguintes perguntas: 1) Qual o papel do registro na transmissão do direito real de propriedade por contratos de compra e venda? 2) A qual ato do vendedor corresponde a prestação que, uma vez executada, gera o adimplemento da obrigação de dar a propriedade criada pelo contrato de compra e venda sobre um bem imóvel? Ou, ainda, existe obrigação de dar em uma compra e venda imobiliária? 3) Há a necessidade de se imaginar um acordo de transmissão co-declarado juntamente ao negócio obrigacional para que se explique de forma coerente os mecanismos de funcionamento da compra e venda imobiliária? 4) É possível encontrar uma explicação coerente para os institutos da venda com reserva de domínio e promessa de compra e venda para além da doutrina de Clóvis do Couto e Silva?

Isto posto, passemos a uma análise pormenorizada de cada problema supracitado, seguida de uma tentativa de elaboração de hipóteses e apontamentos acerca de possíveis soluções no âmbito do direito civil brasileiro.

### **3.2.1 A Obrigação de Dar e sua Incompatibilidade com a Compra e Venda Imobiliária**

A primeira faceta da problemática em pauta a ser abordada é justamente a de mais difícil solução. Os arts. 481<sup>249</sup> e 482<sup>250</sup> do Código Civil aparentam estabelecer que um dos efeitos dos contratos de compra e venda no direito brasileiro é a criação, para o vendedor, de uma obrigação de dar (correspondente à transferência do “domínio”), e que o contrato (quando tratar-se de compra e venda pura) deve ser considerado perfeito e obrigatório (ou seja, produz plenamente seus efeitos) desde que as partes chegarem a um acordo quanto ao preço e ao objeto.

Dessa forma, devemos ter como ponto de partida a ideia de que, no direito brasileiro, a compra e venda imobiliária cria, para o devedor, uma obrigação de dar cujo adimplemento, de início, aparenta corresponder à transferência do direito real de propriedade ao comprador. Tal premissa nos servirá tão somente como ponto de partida, pois deve-se ter em mente que o tratamento legislativo conferido a um elemento do ordenamento jurídico não pode ser visto

---

<sup>249</sup> “Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.” Importante mencionar que o dispositivo em questão apresenta redação funcionalmente idêntica àquela do art. 1.122 do Código Civil de 1916, que dispõe que “Pelo contracto de compra e venda, um dos contraentes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, á pagar-lhe certo preço em dinheiro”.

<sup>250</sup> “Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.” Aqui, também se observa equivalência funcional em relação ao art. 1.126 do Código Civil de 1916, dessa vez com idêntica redação: “Art. 1.126. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço.”.

como alguma forma de definição que encerra, em si, toda a topografia jurídica do instituto analisado, sobretudo no que diz respeito aos contratos em espécie<sup>251</sup>.

Ademais, deve se ter em consideração que ambos os sistemas doutrinários de transmissão do direito real de propriedade por contratos de compra e venda de maior relevância na civilística (quais sejam a doutrina do registro como tradição solene e a tese de Clóvis do Couto e Silva) partem, igualmente, da premissa de que há uma obrigação de dar a ser adimplida no âmbito dos contratos imobiliários de compra e venda.

Resta, assim, buscar uma resposta satisfatória para a seguinte pergunta: qual o regime jurídico da obrigação de dar criada por contratos de compra e venda sobre bens imóveis, e a qual comportamento do devedor corresponde o seu adimplemento?

Tal resposta demanda, como etapa inicial, breves esclarecimentos a respeito da estruturação das relações jurídicas obrigacionais<sup>252</sup> no direito brasileiro. Clóvis Beviláqua, autor do código civil em que se observou, pela primeira vez, o regime jurídico da compra e venda imobiliária ora estudado, conceitua a obrigação como “a relação transitória de direito que nos constrange a dar, fazer ou não fazer alguma coisa economicamente apreciável, em proveito de alguém que, por acto nosso ou de alguém conosco juridicamente relacionado, ou em virtude da lei, adquiriu o direito de exigir de nós essa acção ou omissão”<sup>253</sup>.

Encontramos, contudo, na obra de Orlando Gomes, um conceito dotado de maior objetividade, que servirá de guia para o presente estudo. Segundo o autor, a obrigação é um tipo de vínculo jurídico (ou, mais precisamente, um tipo de relação jurídica) em virtude do qual uma pessoa fica adstrita a satisfazer uma prestação patrimonial em proveito de outra, que pode exigí-la<sup>254</sup>.

Assim, as obrigações são um tipo de relação jurídica de natureza obrigacional em que é possível identificar os seguintes elementos de composição: 1) os polos subjetivos (credor,

---

<sup>251</sup> Sobre isso, leciona Enzo Roppo: “os conceitos jurídicos - e entre estes, em primeiro lugar, o de contrato - reflectem sempre uma realidade exterior a si próprios, uma realidade de interesses, de relações, de situações económico-sociais, relativamente aos quais cumprem, de diversas maneiras, uma função instrumental. Daí que, para conhecer verdadeiramente o conceito do qual nos ocupamos, se torne necessário tomar em atenta consideração a realidade económico-social que lhe subjaz e da qual ele representa a tradução científico-jurídica”. ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Coimbra: Almedina, 2009. p. 7-8.

<sup>252</sup> Os termos “obrigações” e “relações jurídicas obrigacionais” são, na ciência jurídica, comumente utilizados como sinônimos, embora tal correspondência semântica ofereça limitações na elaboração de soluções teóricas para institutos como as obrigações naturais e outros temas de direito obrigacional dotados de maior complexidade. Contudo, não se encontrou mérito maior, para os fins do presente trabalho, na diferenciação técnica entre ambos os termos.

<sup>253</sup> BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das Obrigações**. Salvador: Livraria Magalhães, 1896.

<sup>254</sup> GOMES, Orlando. **Obrigações**. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 9-10.

sujeito ativo, e devedor, sujeito passivo); 2) o objeto (a prestação<sup>255</sup> – ação ou omissão do sujeito passivo economicamente apreciável, que pode também ser entendida como o *comportamento* do devedor ao qual corresponde o suporte fático do adimplemento da relação obrigacional em questão); 3) o conteúdo (o poder coativo exercido pelo polo ativo sobre o polo passivo, ou seja, a sujeição patrimonial do conjunto de relações jurídicas economicamente apreciáveis do devedor à satisfação do crédito relativo à prestação, também chamada por Clóvis do Couto e Silva de prestação secundária<sup>256</sup>).

Uma obrigação, portanto, estabelece uma relação de sujeição entre o patrimônio do devedor e o poder coativo do credor relativo à prestação, uma vez que essa pode ser exigida do devedor, caso não seja executada espontaneamente. Devemos, assim, entender a realização da prestação pelo devedor como o adimplemento, gerando-se desta forma a extinção do vínculo obrigacional<sup>257</sup>.

Nos é de particular interesse a diferenciação entre o dever relativo à prestação e a sujeição patrimonial. Sobre isso, leciona Orlando Gomes, sintetizando a chamada teoria dualista do vínculo obrigacional<sup>258</sup>:

Ao se decompor uma relação obrigacional, verifica-se que o direito de crédito tem como fim imediato uma prestação, e remoto, a sujeição do patrimônio do devedor. Encarada essa dupla finalidade sucessiva pelo lado passivo, pode-se distinguir, correspondentemente, o dever de prestação, a ser cumprido espontaneamente, da sujeição do devedor, na ordem patrimonial, ao poder coativo do credor. Analisada a obrigação perfeita sob essa dupla perspectiva, descortinam-se os dois elementos que compõem seu conceito. Ao dever de prestação corresponde o *debitum*, à sujeição a *obligatio*, isto é, a responsabilidade.<sup>259</sup>

Geralmente, em uma obrigação há algum grau de coincidência entre *debitum* e *obligatio*, uma vez que a sujeição patrimonial surge como consequência jurídica do dever de prestação. Tal relação simbiótica entre ambos os institutos, contudo, não se observa em toda relação jurídica obrigacional, sendo possível conceber obrigações sem a coexistência desses dois elementos<sup>260</sup>.

---

<sup>255</sup> Aqui, importante afirmar que a prestação, por ser o próprio objeto da relação jurídica obrigacional, é requisito essencial para a existência de tal vínculo. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**, Volume II – Teoria Geral das Obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 7.

<sup>256</sup> SILVA, Clóvis do Couto e. **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 83.

<sup>257</sup> MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. **Direito das Obrigações**, Vol. 1. Coimbra: Almedina, 2014. p. 101.

<sup>258</sup> Sobre a teoria dualista do vínculo obrigacional, Cf. COMPARATO, Fábio Konder. **Essai d'analyse dualiste de l'obligation em droit privé**. Paris: Dalloz, 1964.

<sup>259</sup> GOMES, Orlando. **Obrigações**. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 12.

<sup>260</sup> Sobre isso, é possível utilizar como exemplos a obrigação natural (em que há *debitum* sem *obligatio*) e as garantias (como no penhor, em que há *obligatio* sem *debitum* próprio ou na fiança, em que há *obligatio* sem *debitum* contemporâneo à garantia). GOMES, Orlando. **Obrigações**. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 12.

Por fim, importante esclarecer, ainda, a diferenciação entre o objeto da relação jurídica obrigacional e o objeto da prestação. Tal distinção fica clara na análise das diferenças entre obrigações alternativas e obrigações genéricas. Uma obrigação alternativa se define pela multiplicidade de prestações, constituindo essas, em conjunto e até a escolha (declaração receptícia de vontade que procede à concentração do débito), o objeto da relação jurídica obrigacional em questão<sup>261</sup>. Uma obrigação genérica, por sua vez, possui prestação única, sendo seu fator de definição uma qualidade do objeto da prestação: ser esse definido apenas pelo seu gênero, enquanto não se proceder à concentração do débito<sup>262</sup>.

Um olhar atento dirigido ao supracitado sistema de funcionamento das obrigações no direito brasileiro revela, de plano, a já mencionada inadequação da doutrina do registro como tradição solene, popularizada por Beviláqua. Nos contratos de compra e venda de bens móveis, é na tradição que a obrigação de dar encontra seu adimplemento, uma vez que a tradição é o ato que integra a compra e venda, despertando a produção de efeitos reais e efetivando a transferência do direito real de propriedade entre as partes.

Não há qualquer dificuldade em identificar na tradição, nesses casos, a *prestação* objeto da relação jurídica obrigacional em questão: trata-se de um comportamento do vendedor sujeito ao poder coativo do credor que, uma vez realizado, gera o adimplemento do débito.

No caso dos bens imóveis, por outro lado, não é possível equiparar o registro à tradição. Não há poder coativo do polo ativo da relação jurídica obrigacional no que diz respeito ao ato registral: não pode o credor exigir que o devedor o pratique. O registro, na verdade, sequer é ato próprio do vendedor: pode ser e comumente é praticado pelo comprador. Tal limitação da doutrina de Beviláqua foi acertadamente identificada por Darcy Bessone, afirmando o autor que “o registro pode ser promovido por qualquer das partes. Não é, necessariamente, nem pessoalmente, ato do vendedor. Não constitui, pois, execução de uma obrigação deste”<sup>263</sup>.

A doutrina de Clóvis do Couto e Silva também encontra na questão do adimplemento das obrigações de dar criadas por contratos de compra e venda sobre bens imóveis uma fatal limitação. Se, segundo o autor, as declarações de vontade das partes negociais em um contrato de compra e venda servem, ao mesmo tempo, de substrato fático para a formação do negócio obrigacional e do negócio de disposição, o nascimento conjunto, em um só ato e momento, do negócio obrigacional e do negócio real tornaria impossível a existência da obrigação de dar

---

<sup>261</sup> GOMES, Orlando. **Obrigações**. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 71.

<sup>262</sup> *Ibid.* p. 36.

<sup>263</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Direitos reais**, 2a ed. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 172

oriunda da compra e venda imobiliária, uma vez que inexistiria distinção material entre o ato jurídico que a cria e a prestação que a adimple.

Sobre isso, importante esclarecer que não se trata de hipótese de eficácia instantânea do negócio dispositivo. Em sua obra, o autor aborda os casos de “eficácia instantânea” nos seguintes termos:

É necessário, pois, separar a mera entrega de um objeto da declaração de vontade que repercute no plano do direito das coisas e que informa o negócio dispositivo. Quando coincidirem no tempo, a declaração de vontade, que gera o negócio obrigacional e real, e a entrega do objeto prometido, a eficácia efetua-se instantaneamente<sup>264</sup>

Tal análise, contudo, é inaplicável à compra e venda imobiliária devido a unidade entre o ato jurídico que serve de substrato fático para a criação do contrato de compra e venda e, ao mesmo tempo, para seu próprio adimplemento. Não se trata de um contrato dispositivo celebrado ao mesmo tempo do ato de entrega que integra sua eficácia translativa, sendo essa produzida instantaneamente: nesse caso, existem dois fatos jurídicos distintos que se verificam de forma simultânea: o acordo de vontade das partes, que cria o negócio dispositivo, e o ato-fato da tradição, que integra o negócio dispositivo e desperta a produção de efeitos reais.

O funcionamento da compra e venda imobiliária é diverso, e tal explicação não responde de forma satisfatória à questão do adimplemento da obrigação de dar nesses casos, especialmente quando se leva em consideração a doutrina da co-declaração.

Identificar na celebração do acordo dispositivo a prestação que, uma vez verificada, gera o adimplemento obrigacional traria à venda imobiliária uma incongruência incontornável: se a prestação objeto da obrigação de dar oriunda do contrato de compra e venda imobiliária é a celebração do acordo de transmissão, e o acordo de transmissão é criado pelo mesmo conjunto de declarações de vontade das partes contratantes que cria o negócio obrigacional, temos a absurda tautologia de um ato jurídico que cria e adimple a mesma obrigação, ao mesmo tempo. A distinção entre a criação e o adimplemento da obrigação torna-se impossível tanto no eixo temporal como na topografia do percurso negocial.

É, talvez, na noção de uma relação jurídica obrigacional de pura sujeição patrimonial (ou seja, de *obligatio* sem *debitum* contemporâneo à relação) e na concepção da compra e venda, em si, como negócio de disposição que irradia, também, efeitos obrigacionais, que se encontra a chave para a solução do problema estudado. Assim, responde-se, preliminarmente, da seguinte forma à questão que norteia o presente subcapítulo: nos contratos de compra e venda

---

<sup>264</sup> SILVA, Clóvis do Couto e. **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 56.

sobre bens imóveis, não há comportamento do vendedor que resulte no adimplemento de uma obrigação de dar, pois esse vínculo obrigacional jamais é criado.

### 3.2.2 A Eficácia Obrigacional-Real da Compra e Venda

A solução para a questão presentemente analisada não é simples. Acredita-se, contudo, que uma resposta possível se encontra na noção de que é a própria compra e venda imobiliária o negócio dispositivo, também apto a produzir efeitos obrigacionais.

Não se concebe nenhum empecilho prático ou teórico à noção de que, no direito brasileiro, a compra e venda é, ao mesmo tempo, negócio obrigacional e negócio de disposição, sendo, para isso, dotada de eficácia dúplice que se opera em dois planos distintos, porém incomunicáveis: dispensa-se, aqui, a artificial construção teórica de que há, como resultado do mesmo acordo de vontade das partes, a criação de dois negócios distintos, como forma de resguardo à separação de planos. A noção de uma separação *relativa*, já concebida em função de nosso peculiar regime de transmissão do direito real de propriedade por atos *inter vivos*, suporta sem prejuízo à sua coerência que um único negócio irradie seus efeitos em planos distintos<sup>265</sup>.

Sobre isso, é certo que a lei reserva a eficácia real a determinados arranjos específicos de fatos e atos jurídicos. Há, inegavelmente, um *numerus clausus* no que diz respeito aos direitos reais<sup>266</sup>, sendo, no direito pátrio, evidente a separação entre os planos real e obrigacional (por isso, um negócio obrigacional, por si só, jamais poderá alcançar efeitos reais). Contudo, a identificação dos chamados “negócios de disposição” ou negócios reais como figuras isoladas e estruturalmente opostas aos negócios obrigacionais não é tão simples, e, em determinados arranjos práticos (como na compra e venda imobiliária), aparenta ser uma ficção jurídica influenciada por dispositivos do direito alemão inexistentes no ordenamento jurídico brasileiro.

Quanto a isso, é possível identificar no suporte fático de determinadas normas jurídicas o conjunto de fatos ou atos jurídicos aos quais a lei permite (ou outorga) a produção de efeitos reais. Tal perspectiva é, de certo, um fenômeno jurídico muito mais complexo do que a simples separação estanque entre negócios de natureza real e obrigacional, ficando a eficácia real restrita exclusivamente a negócios de disposição, e a eficácia obrigacional restrita a negócios

---

<sup>265</sup> Tal possibilidade foi também reconhecida por João Carlos Mettlach-Pinter. Segundo o autor, os direitos reais sobre coisa alheia seriam sempre “ao mesmo tempo, negócios de obrigação e negócios de disposição”. METTLACH-PINTER, João Carlos. **Summa Divisio do Direito Civil Patrimonial: Estrutura, Sistematização e Sentido da Distinção Entre Direitos Reais e Obrigacionais**. Curitiba: Juruá, 2023. p. 364.

<sup>266</sup> Sobre o sistema brasileiro de *numerus clausus* dos direitos reais, Cf. MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria Geral dos Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 106-120.

obrigacionais. Isto posto, a categoria dos negócios de disposição não deve ser completamente abandonada, mas sim reavaliada à luz das instituições próprias do direito civil brasileiro.

Uma possível solução se encontra na hipótese de que os negócios de disposição existem, sim, no direito civil pátrio, mas com uma especificidade: podem também irradiar efeitos obrigacionais, sendo a compra e venda imobiliária, objeto de estudo do presente trabalho, um exemplo em que esse fenômeno é observado. Não se defende, aqui, a noção de eficácia real atípica, mas tão somente a possibilidade de que um determinado negócio produza, a um só tempo, efeitos reais e obrigacionais, sem prejuízo teórico ou dogmático à separação observada no direito brasileiro entre direitos reais e direitos obrigacionais.

Dessa forma, descarta-se a noção de que existem, na compra e venda imobiliária, dois negócios separados, co-declarados, um com efeitos obrigacionais (a criação de uma obrigação de dar para o vendedor e outra de pagar para o comprador) e outro com o efeito de transmitir a propriedade, uma vez que tal explicação padece de incontornáveis incoerências no que diz respeito ao regime jurídico das obrigações de dar. Deve ser concebida a compra e venda imobiliária como um contrato dispositivo que também irradia efeitos obrigacionais. De início, analisaremos a eficácia obrigacional do acordo, e, no próximo subcapítulo, avaliaremos a questão da eficácia real.

A compra e venda, no que diz respeito aos efeitos obrigacionais, cria uma relação jurídica obrigacional entre comprador e vendedor: seu objeto é a prestação pecuniária devida ao vendedor, que, por sua vez, tem por objeto o preço acordado. Para o vendedor, contudo, essa relação jurídica obrigacional não carrega em seu objeto uma prestação contraposta à prestação do comprador: não há qualquer débito do vendedor, o acordo de vontades já carrega, em si, todos os requisitos necessários para a transferência da propriedade. Assim, não há que se falar na artificial concepção de uma obrigação de dar, criada por um negócio obrigacional, que é adimplida instantaneamente por outro negócio de disposição, criado por co-declaração. A compra e venda é o próprio negócio de disposição.

Observa-se, na realidade, outra alteração de ordem obrigacional na esfera jurídica dos contratantes, junto à mencionada criação de uma obrigação pecuniária: surge, para o comprador, um direito expectativo à transferência da propriedade (ou seja, um direito à *aquisição* do direito de propriedade<sup>267</sup>), e sujeita-se o patrimônio do devedor à plena aquisição do direito expectado. Segundo Marcos Bernardes de Mello, “O direito expectativo constitui

---

<sup>267</sup> Sobre o direito expectativo como o direito à aquisição de outro direito, Cf. LARENZ, Karl. **Derecho Civil: parte general**. Trad. de Miguel Izquierdo e Macías-Picavea. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1978. p. 683-692.

eficácia jurídica típica, com conteúdo próprio, que nasce de fato jurídico enquanto não gerada sua eficácia final”<sup>268</sup>.

Não se argumenta, contudo, que o direito à aquisição da propriedade em contratos imobiliários de compra e venda esteja sujeito à condição suspensiva, hipótese em que o surgimento de direito expectativo é geralmente reconhecido na doutrina do direito civil brasileiro. Trata-se, na verdade, da situação descrita por Pontes de Miranda como o “direito a direito (futuro) para cujo nascimento falta elemento do suporte fático”<sup>269</sup>. Como veremos, tal explicação se complementa com a noção do registro como ato integrativo do suporte fático do negócio dispositivo, que o torna, então, apto a produzir eficácia translativa.

Defende-se, portanto, no âmbito do presente trabalho, que a compra e venda é negócio dispositivo que depende de integração, pelo registro, para a produção de efeitos reais. Assim, a escritura pública cria, para o credor, *direito expectativo* à transferência da propriedade, uma vez que a situação em pauta é precisamente a de um fato jato jurídico ainda sem produção de sua eficácia final.

Dessa forma, a criação de direito expectativo para o credor, efeito próprio da escritura pública não levada a registro, configura uma expectativa de direito que sujeita o patrimônio do vendedor à sua verificação. Trata-se, em uma perspectiva dualista da relação jurídica obrigacional, de hipótese de *obligatio* sem *debitum* atual: o patrimônio do devedor fica sujeito à satisfação do crédito do comprador (a aquisição do direito expectado), mesmo sem prestação correspondente.

Tal interpretação explica de forma coerente a situação da venda a múltiplos compradores: após a celebração dos contratos, não há prestação exigível com relação ao devedor, dependendo a transferência da propriedade apenas do ato registral que integra a compra e venda. Assim, transfere-se a propriedade ao comprador que primeiro levar a escritura a registro.

O outro comprador, contudo, vê seu direito expectativo frustrado, e encontra na sujeição patrimonial do vendedor oriunda da relação jurídica obrigacional criada pela compra e venda a

---

<sup>268</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da eficácia**. 11a ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 49. Nota 75.

<sup>269</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado – Tomo V**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 354.

possibilidade de resolução contratual em perdas e danos, sendo esse mais um exemplo da compatibilidade da teoria dualista do vínculo obrigacional com o direito civil brasileiro<sup>270</sup>.

Preserva-se, também, a bilateralidade da compra e venda e o sinalagma contratual: mesmo inexistindo uma prestação contratual relativa a uma obrigação de dar contraída pelo vendedor, sua sujeição patrimonial à satisfação da expectativa de aquisição do direito real de propriedade mantém o equilíbrio contratual e a proporcionalidade patrimonial nos efeitos do contrato, uma vez que é justamente a sujeição patrimonial a relação obrigacional correspondente à obrigação pecuniária do comprador.

Espera-se, dessa forma, ter-se fornecido uma análise coerente para o aspecto obrigacional da eficácia de uma compra e venda imobiliária: trata-se de um fenômeno de natureza obrigacional que faz parte da eficácia de um contrato dispositivo.

Nesse arranjo, a transferência da propriedade não é uma prestação devida ao comprador pelo vendedor, mas sim o cerne da eficácia real do próprio contrato de compra e venda, que representa o direito esperado detido pelo comprador, a cuja concretização se sujeita o patrimônio do devedor. Assim, é possível afirmar que a compra e venda imobiliária é, no direito brasileiro, negócio jurídico de eficácia real e obrigacional.

Deve-se, ainda, analisar os mecanismos de atribuição de eficácia real ao contrato de compra e venda, sobretudo no que diz respeito ao ato registral, elemento essencial para que se efetive a transferência do direito real de propriedade entre vendedor e comprador.

### 3.2.3 O Papel do Registro na Compra e Venda Imobiliária

Como visto, não é possível conceber o registro, no direito civil brasileiro, como uma forma de “tradição solene” no âmbito de um contrato de compra e venda que tem por objeto bem imóvel<sup>271</sup>. Assim, importante estabelecer um entendimento mais coerente a respeito do papel do ato registral no que diz respeito à transferência do direito real de propriedade nessas contratações.

---

<sup>270</sup> Sobre isso, Cf. SIMÃO, José Fernando. **A teoria dualista do vínculo obrigacional e sua aplicação ao direito civil brasileiro**. In: Revista Jurídica da Escola Superior do Ministério Público de São Paulo, v. 3, p. 165-181, 2013.

<sup>271</sup> Os atributos do registro que o incompatibilizam com o regime jurídico das prestações já eram, inclusive, reconhecidos à época do Código Beviláqua por alguns juristas. Washington de Barros Monteiro, por exemplo, escreveu que “O registro é ato unilateral, sem prazo certo para a sua realização. Por força do próprio contrato, o adquirente fica implicitamente autorizado pelo vendedor a praticar o ato final, a transcrição”. MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil – Direito das Coisas**. 5ª ed. São Paulo: Edição Saraiva, 1963. p. 107.

O Código Civil de 2002 estabelece, em seu art 1.245, que “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”, assim, o regime jurídico da transferência do direito real de propriedade por atos *inter vivos* é, atualmente, semelhante àquele instituído pelo Código Beviláqua<sup>272</sup>. O título em questão é a escritura pública<sup>273</sup>, assim entendido o contrato de compra e venda revestido da forma exigida pelo art. 108<sup>274</sup> do Código Civil<sup>275</sup>, que só pode ser alcançada como resultado de um ato notarial que confere fé pública ao contrato resultado do acordo de vontade entre as partes contratantes, recebido pelo notário e por ele instrumentalizado<sup>276</sup>.

Nesse arranjo normativo, o ato registral é, incontestavelmente, parte essencial do processo de aquisição do direito de propriedade pelo comprador no âmbito de uma compra e venda imobiliária.

Dessa forma, os contratantes devem, primeiro, proceder à lavratura da escritura pública, que garantirá à compra e venda imobiliária a forma exigida pela lei. Após isso, deve a escritura ser levada a registro no Cartório de Imóveis onde se encontra a matrícula do bem imóvel objeto da venda, para que se efetive a transferência do direito real de propriedade.

Nesse contexto, importante esclarecer qual a condição jurídica de um contrato de compra e venda que tenha por objeto um bem imóvel de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no Brasil celebrado sem ser lavrada a escritura pública. A resposta é simples: há, nesse caso, vício de forma que incide sobre o plano da validade do negócio jurídico

---

<sup>272</sup> A principal modificação no regime jurídico dos registros públicos se deu em 1975, com a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1975 (Lei dos Registros Públicos), momento em que se abandonou o termo “transcrição” em favor do vocábulo “registro”, com significado mais amplo e sem lastro em qualquer tradição doutrinária no direito brasileiro. Sobre isso, Cf. DO LAGO, Ivan Jacopetti. **História da Publicidade Imobiliária no Brasil**; Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2008.

No que diz respeito ao presente trabalho, contudo, tal alteração terminológica não possui consequências relevantes, bastando o esclarecimento de que será abordado, aqui, o ato registral que integra o negócio dispositivo, possibilitando a transmissão do direito real de propriedade.

<sup>273</sup> Aqui, importante ressaltar que a escritura pública é requisito de validade apenas caso o bem imóvel objeto do contrato de compra e venda tenha valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país, nos termos do art. 108 do CC/02:

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

<sup>274</sup> Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

<sup>275</sup> Descarta-se, aqui, a tese apresentada por Mettlach-Pinter de que a escritura pública seria outro negócio, dispositivo, que não se confunde com a compra e venda, negócio meramente obrigacional.

<sup>276</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 373.

em questão<sup>277</sup>, por não ter sido observada a forma exigida pela legislação, sendo, por isso, nulo o negócio por disposição expressa do art. 166, IV, do Código Civil<sup>278</sup>.

O princípio da conservação dos negócios jurídicos, contudo, demanda um esforço no sentido de procurar conservar, nos planos negociais da existência, validade e eficácia, o máximo possível do negócio jurídico realizado pelas partes<sup>279</sup>. Assim, nesse caso, estaríamos diante da possibilidade de conversão formal do negócio<sup>280</sup>, sendo aplicável o art. 170 do Código Civil<sup>281</sup> e podendo tal contrato ser considerado um contrato preliminar de compra e venda, ao qual não se aplica a mesma exigência quanto à forma. Seus efeitos, portanto, estariam restritos à criação recíproca de obrigações de fazer para as partes contratantes, obrigando-as à celebração do contrato definitivo de compra e venda.

Isto posto, uma vez lavrada a escritura pública, tem-se perfeito o contrato de compra e venda imobiliária. Tal contrato, contudo, não produz, por si só, efeitos reais, sendo necessário para isso que se proceda ao seu registro, momento em que ocorre a transmissão da propriedade entre as partes contratantes.

Pergunta-se, nesse contexto: qual a natureza jurídica do registro, e qual sua relação com o contrato de compra e venda? Sobre isso, escreve Pontes de Miranda:

Algumas vezes, para a produção do ato, que há de complementar o núcleo do suporte fático, são exigidos atos que provoquem a atividade estatal ou paraestatal. São, de ordinário, *requerimentos*, que se dirigem, verbalmente ou por escrito, ou por preenchimento e assinatura de papeleta impressa, a autoridades públicas, inclusive tabeliães e escrivães (...) para que se proceda a alguma formalidade registária (...). **Em si, êsses atos, que se pedem, não são de direito privado, são de direito público; mas fazem parte de suporte fático sucessivo.**<sup>282</sup> (grifo nosso)

Aqui, nos interessam duas afirmativas: 1) o ato registral é ato de direito público, estranho ao negócio de compra e venda<sup>283</sup>; e 2) mesmo estranho ao contrato, o ato registral faz

---

<sup>277</sup> AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio Jurídico – Existência, Validade e Eficácia**. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 43

<sup>278</sup> Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

(...)

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

(...)

<sup>279</sup> AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio Jurídico – Existência, Validade e Eficácia**. São Paulo: Saraiva, 2002. 66.

<sup>280</sup> *Ibid.* p. 69

<sup>281</sup> Art. 170. Se, porém, o negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvessem previsto a nulidade.

<sup>282</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado – Tomo III**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 78.

<sup>283</sup> No mesmo sentido, afirma Clóvis do Couto e Silva ser “indiscutível que (...) a transcrição é ato de direito público, não integrado pela vontade dos particulares”. SILVA, Clóvis do Couto e. **A Obrigação Como Processo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 58.

parte de um suporte fático sucessivo, que, aplicado à compra e venda imobiliária, teria como resultado final a integração do negócio dispositivo, permitindo-lhe a produção de efeitos reais.

Marcos Bernardes de Mello, ao tratar dos atos integrativos e do papel do registro no âmbito da compra e venda imobiliária, apresenta uma leitura semelhante à de Pontes de Miranda, afirmando que:

Em certas situações, há necessidade de atos de terceiros, em geral da autoridade pública, para que o fato jurídico tenha eficácia. O registro do contrato de compra-e-venda de bem imóvel no Direito Brasileiro, e. g., é ato integrativo da sua eficácia, pois que sem ele não se dará a transmissão da propriedade imobiliária. O negócio jurídico da compra-e-venda em si, pela falta do registro, não sofre quanto à sua existência, validade ou eficácia obrigacional, apenas não produzirá a transmissão da propriedade (eficácia real)<sup>284</sup>

A noção de integração do contrato de compra e venda pelo registro, que, mesmo configurando ato de direito público estranho ao negócio particular, integra um suporte fático sucessivo (que compreende o ato integrado – o contrato de compra e venda - e o ato integrativo – o registro) de modo a desencadear a produção dos efeitos reais desejados pelas partes aparenta ser a mais coerente solução para a questão do papel do registro no âmbito da transferência do direito real de propriedade por contratos de compra e venda de bens imóveis.

Aqui, é importante distinguir a concepção de ato integrativo de um mero fator de eficácia do negócio jurídico, como, por exemplo, o evento ao qual se condiciona a eficácia de um negócio subordinado a condição suspensiva. Segundo Antônio Junqueira de Azevedo, embora a condição suspensiva se posicione no plano da existência (como elemento particular da existência do negócio<sup>285</sup>), o evento futuro e incerto que suspende a eficácia negocial é extrínseco ao negócio, sendo, portanto, fator de eficácia<sup>286</sup>. O ato integrativo, por sua vez, integra o suporte fático sucessivo. Sobre isso, escreve Gustavo de Revorêdo Pugsley:

Eis o sentido de integração: existe um fato jurídico; outro fato ingressa no mundo jurídico e se integra a ele – passa a fazer parte dele. Agora, há o fato jurídico e mais o fato integrativo, que se anexou a ele. Ocorre o aparecimento posterior de um elemento do suporte fático. É possível vislumbrar, então, um suporte fático total, que tem o fato integrado e o fato integrativo.<sup>287</sup>

---

<sup>284</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do Fato Jurídico**. 3a ed. São Paulo: Saraiva, 1988. p. 62.

<sup>285</sup> AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio Jurídico – Existência, Validade e Eficácia**. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 38-39.

<sup>286</sup> *Ibid.* p. 55.

<sup>287</sup> PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Registro de imóveis no plano da eficácia: o registro como ato integrativo**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2022. p. 235.

Não se afirma, portanto, estar a eficácia real da compra e venda sustada por condição suspensiva que se verifica com a prática do ato registral. O que ocorre é que, embora seja a compra e venda em si um negócio de disposição, a produção de efeitos reais depende da integração de seu suporte fático pela combinação do título translativo com o ato registral.

O sistema supracitado torna claro, ainda, que a eficácia real *não* é produzida pelo registro, mas sim pela integração da compra e venda pelo ato registral<sup>288</sup>. Tal realidade, inclusive, já havia sido reconhecida por Soriano Neto ainda à época do Código Beviláqua, que afirmou: “os actos de alienação de immoveis não produzem efeitos sem a transcrição, mas, cumprida esta formalidade, os efeitos que decorrem são dos proprios actos e não da transcrição”<sup>289</sup>.

Dessa forma, não se vê mérito na doutrina de que há, na compra e venda imobiliária, dois negócios distintos co-declarados. A leitura da própria compra e venda como negócio dispositivo dotado de eficácia real e obrigacional resguarda, inclusive, a coerência do Código Civil ao tratar a compra e venda como “título translativo” em seu art. 1.245, e não oferece qualquer incompatibilidade com o regime jurídico dos institutos correlatos à compra e venda.

No que diz respeito aos contratos de compra e venda de bens móveis, a transferência da propriedade funciona de forma similar, embora seja possível observar a formação de uma obrigação de dar para a parte vendedora. Nesses casos, a obrigação criada tem por objeto a tradição do bem vendido. Assim, ao entregar o bem móvel, o vendedor, ao mesmo tempo, adimple sua obrigação e pratica o ato-fato que integra a eficácia translativa da compra e venda, possibilitando a transferência do direito real de propriedade.

Resta, como forma de demonstração da coerência do sistema apresentado pelo presente trabalho, uma análise do funcionamento do referido mecanismo de atribuição de eficácia real aos contratos de compra e venda no âmbito da venda com reserva de domínio e da promessa de compra e venda.

### **3.2.4 Venda com Reserva de Domínio e Promessa de Compra e Venda**

No que diz respeito à prática negocial dos contratos de compra e venda, dois institutos jurídicos se destacam por sua relevância e ampla aplicação prática: a compra e venda com reserva de domínio e a promessa de compra e venda. Ambos, embora distintos em sua natureza

---

<sup>288</sup> Importante esclarecer que o registro, embora não seja a fonte da produção de efeitos reais, possui eficácia própria, alheia à compra e venda. São efeitos do registro a atribuição de publicidade ao ato registrado, a criação de presunção *iuris tantum* de veracidade daquilo que é registrado, dentre outros.

<sup>289</sup> SORIANO DE SOUZA NETO, José. **Publicidade material do registro imobiliário**. Recife: Graf. d'A Tribuna, 1940. p. 29.

e funcionamento, compartilham o objetivo comum de alterar o funcionamento do contrato de compra e venda entre as partes negociantes, cada um com suas especificidades e consequências jurídicas diversas.

Não é possível fornecer uma tentativa de sistematização para o funcionamento da transferência do direito real de propriedade por contratos de compra e venda no direito brasileiro sem que se dedique alguma atenção ao funcionamento desses institutos, sobretudo devido à complexidade e às implicações jurídicas que cada um traz para a prática e eficácia da compra e venda.

Assim, torna-se imperativo investigar e compreender as características, especificidades e contornos jurídicos de cada um desses institutos no âmbito do sistema proposto pelo presente estudo. Propõe-se, dessa forma, uma análise voltada para o plano da eficácia no que diz respeito tanto à compra e venda com reserva de domínio quanto à promessa de compra e venda, buscando contribuir para um entendimento mais claro e preciso desses importantes instrumentos do direito contratual.

A reserva de domínio se posiciona, na topografia jurídica do direito contratual, como uma cláusula especial à compra e venda. Assim, deve ser compreendida como elemento de existência particular<sup>290</sup> típico dos contratos de compra e venda, com regime jurídico próprio disciplinado pelos arts. 521 a 528 do Código Civil.

Em linhas gerais, é possível definir a cláusula de reserva de domínio como um pacto adjeto ao contrato de compra e venda, geralmente aplicado à venda de bens móveis<sup>291</sup>, que impede a transferência do direito real de propriedade do vendedor ao comprador até que o comprador proceda ao adimplemento integral da obrigação pecuniária relativa ao pagamento do preço pactuado no âmbito da compra e venda<sup>292</sup>. Dessa forma, fica pressuposta a execução diferida da obrigação pecuniária por parte do comprador nos contratos de compra e venda com cláusula de reserva de domínio<sup>293</sup>.

---

<sup>290</sup> AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio Jurídico – Existência, Validade e Eficácia**. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 38-39.

<sup>291</sup> Quanto a isso, não se vê impedimento jurídico para a aplicação da cláusula de reserva de domínio a contratos de compra e venda de bens imóveis, dado o princípio da autonomia da vontade e a ausência de vedação legal a tal prática no ordenamento jurídico brasileiro. Ademais, é possível o registro de contratos de compra e venda que tem sua eficácia condicionada, vide o Art. 167, I, 29 da Lei de Registros Públicos, ou seja, é plenamente lícito o registro de títulos translativos ainda inaptos a produzir efeitos reais. Sobre contratos de compra e venda de bens imóveis com cláusula de reserva de domínio, Cf. VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O Contrato e os Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 230.

<sup>292</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**, Volume III – Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 225.

<sup>293</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 316.

No que diz respeito ao sistema de funcionamento dos contratos de compra e venda proposto pelo presente trabalho, os contornos jurídicos da cláusula de reserva de domínio podem ser delimitados a partir de sua eficácia própria, que se dá a partir de três efeitos distintos: 1) A inclusão da execução da prestação pecuniária pelo comprador no esquema jurídico de integração da eficácia translativa do contrato de compra e venda; 2) A alteração da condição jurídica do direito real de propriedade do vendedor, que passa a ser resolúvel; 3) A submissão do contrato de compra e venda a condição resolutiva, que tem por suporte fático uma eventual situação de inadimplemento<sup>294</sup> do comprador em relação a sua obrigação pecuniária.

Aqui, nos interessa especialmente o primeiro de seus efeitos. Sobre isso, é importante mencionar que, embora a cláusula de reserva de domínio aparente suspender a eficácia translativa do contrato de compra e venda, não é possível equipará-la a uma condição suspensiva, uma vez que o adimplemento da obrigação pecuniária pelo comprador não configura evento futuro e incerto, posto que depende única e exclusivamente do comportamento do comprador<sup>295</sup>.

Tal incompatibilidade com o regime jurídico das condições suspensivas não impede, contudo, que a *alteração do mecanismo de integração da eficácia translativa* da compra e venda seja um de seus efeitos próprios, uma vez que é exatamente isso que se observa na prática contratual.

A cláusula de reserva de domínio, portanto, altera o mecanismo de integração do suporte fático sucessivo que tem seu início no contrato de compra e venda: passa a compor o suporte fático sucessivo também a execução da prestação pecuniária pelo comprador, junto à tradição, nas vendas de bens móveis, ou ao registro, nas vendas imobiliárias.

Dessa forma, nos contratos de compra e venda com cláusula de reserva de domínio, a eficácia translativa passa a se verificar apenas na co-existência dos três atos que agora compõem o suporte fático sucessivo: o contrato de compra e venda, o adimplemento da obrigação pecuniária e o ato registral ou tradição. Não se trata de suspensão de eficácia, mas sim do

---

<sup>294</sup> Sobre as especificidades da mora e do inadimplemento do comprador no âmbito dos contratos de compra e venda com cláusula de reserva de domínio, Cf. CARRÁ, Bruno Leonardo Câmara. **Aspectos Polêmicos da Compra e Venda com Reserva de Domínio**. In: Revista Jurídica da FA7 (FA7 Law Review), v. 11, nº 1, p. 19-35, 30 abr. 2014.

<sup>295</sup> Sobre isso, escreve Orlando Gomes: “Admitir que o pagamento do preço constitui condição suspensiva da transmissão da propriedade da coisa é converter elemento essencial do contrato num elemento accidental. Ademais, a obrigação de pagar o preço ficaria sujeita à condição meramente potestativa, desarticulando o contrato de compra e venda pela possibilidade de eliminação de uma de suas peças insubstituíveis. (...) O pagamento do *preço* é a principal obrigação do *comprador*, a contraprestação devida ao vendedor, não sendo possível considerá-lo acontecimento *incerto*, pois o devedor tem a necessidade jurídica de satisfazê-lo. Por outro lado, se *condição* fora, no sentido técnico do vocábulo, seria *meramente potestativa*, porque o cumprimento da obrigação ficaria ao arbítrio exclusivo do devedor.” GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 317-318.

acréscimo de mais um ato ao mecanismo de integração da eficácia translativa do negócio dispositivo, que, conforme visto, não produz efeitos reais sem que se preencha integralmente o suporte fático sucessivo a que dá início.

Isto posto, é necessário, ainda, tecer algumas considerações a respeito da promessa de compra e venda. De início, importante ressaltar que, caso conste no acordo cláusula de arrependimento, a condição jurídica de tal contrato é a de simples negócio jurídico da categoria dos contratos preliminares, ou seja, nesse caso, a promessa de compra e venda corresponde a um simples contrato preliminar de compra e venda no qual as partes contratantes se obrigam à celebração do contrato definitivo mediante a mútua criação de obrigações de fazer, vide conceituação de ampla recepção doutrinária<sup>296</sup>.

Ocorre, contudo, que, no caso da promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento, tal negócio possui o potencial de, uma vez integrado por ato registral, gerar para o promitente comprador o chamado direito real do promitente comprador, consagrado pelo Código Civil em seu art 1.225, VII<sup>297</sup>, categoria de direito real autônoma que não se confunde com o direito real de propriedade<sup>298</sup>. Tal fenômeno de atribuição de eficácia real ao contrato não permite outra conclusão se não a de ser a promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento um negócio dispositivo no que diz respeito ao direito real do promitente comprador.

Assim, é também a promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento uma categoria negocial dotada de eficácia real e obrigacional. Seus efeitos obrigacionais correspondem<sup>299</sup> aos de um contrato preliminar de compra e venda, obrigando as partes à

---

<sup>296</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 287.

<sup>297</sup> Art. 1.225. São direitos reais:

(...)

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

<sup>298</sup> Foge ao escopo do presente trabalho uma análise do *conteúdo* jurídico do direito real do promitente comprador, tema ainda carente de investigações mais aprofundadas na literatura jurídica. Sobre tais questões, Cf. AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. **Compromisso de Compra e Venda**. São Paulo: Malheiros, 2013.

<sup>299</sup> Aqui, é importante ressaltar que há correspondência de efeitos, apenas. Não é possível considerar a promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento uma modalidade de contrato preliminar devido ao fato de que o adimplemento das obrigações de fazer não é necessário para que se alcance a aquisição da propriedade pelo promitente comprador, sendo, portanto, possível alcançar os efeitos que seriam próprios do contrato definitivo (em um esquema tradicional de contrato preliminar) sem que esse venha a existir. A própria existência do direito real do promitente comprador já afasta suficientemente a promessa de venda sem cláusula de arrependimento da categoria dos contratos preliminares. Sobre isso, Cf. REIS JUNIOR, Antonio dos Reis. **O domínio compromissário: novas perspectivas sobre o direito real do promitente comprador**. In: *civilistica.com* – Revista Eletrônica de Direito Civil, v. 9, n. 2, p. 1-26, 9 set. 2020.

celebração da escritura pública definitiva (sobretudo antes de ser praticado o ato registral), além da criação do direito à adjudicação compulsória para o promitente comprador<sup>300</sup>.

Sua faceta real, por outro lado, passa pelas mesmas etapas já previamente esclarecidas no que diz respeito à compra e venda: surge, junto ao negócio, um suporte fático sucessivo no qual a promessa de compra e venda (ato integrado) é passível de integração pelo registro (ato integrativo). Uma vez integrada pelo ato registral, são então produzidos seus efeitos reais, consubstanciados na criação, para o promitente comprador, de direito real do promitente comprador.

Note-se que, aqui, não ocorre na celebração de uma promessa de compra e venda a adição de uma etapa obrigacional desnecessária e sem utilidade jurídica que se verificaria caso fosse a compra e venda um contrato meramente obrigacional (como apontado por Darcy Bessone ao criticar a *promessa de promessa* que seria a promessa de compra e venda na doutrina de Clóvis do Couto e Silva). Tem-se outra categoria negocial, dotada de efeitos reais e obrigacionais próprios.

No que diz respeito à promessa de compra e venda de bem *móvel*, de início, é necessário afirmar que, por ausência de elemento categorial de existência, tal negócio jamais estaria apto a formar direito real do promitente comprador. Questiona-se a utilidade negocial prática de tal contrato, sendo possível afirmar que, nesse caso, estar-se-ia diante de verdadeiro contrato preliminar de compra e venda, inapto a transferir o direito real de propriedade, uma vez que inexistiria suporte fático sucessivo para que fosse recepcionado o ato-fato da tradição a título de integração de contrato dispositivo.

---

<sup>300</sup> Sobre a natureza obrigacional do direito à adjudicação compulsória, Cf. REIS JÚNIOR, Antonio dos. **A Promessa de Compra e Venda de Imóveis: Os Efeitos do Inadimplemento em Perspectiva Civil-Constitucional**. São Paulo: Almedina, 2018. pp. 156-178.

## Síntese Conclusiva e Considerações Finais

O regime jurídico dos contratos de compra e venda de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro é, ainda hoje, um dos temas de maior complexidade teórica no direito civil pátrio. Tal complexidade é fruto de um desenvolvimento histórico peculiar que pode ser compreendido a partir de três momentos distintos.

O primeiro, identificado como o momento em que se inicia a formação do problema de pesquisa abordado pelo presente trabalho, se situa nos debates teóricos dos juristas brasileiros do direito civil pré-codificação a respeito do papel do registro de imóveis no tráfego negocial da compra e venda. Como visto, tais debates exerceram um papel relevante na formação histórica do esquema de venda obrigacional estabelecido pelo Código de 1916, uma vez que Clóvis Beviláqua encontrou na doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette, além do “Esboço” de Teixeira de Freitas e do Código Civil chileno de 1855<sup>301</sup>, sua principal inspiração para os dispositivos legais relativos à compra e venda imobiliária no código de sua autoria.

O segundo se encontra na consolidação doutrinária observada após a publicação do Código Civil de 1916, momento em que a doutrina do registro como “tradição solene” foi popularizada por Beviláqua na condição de autor do código, e replicada por um grande número de autores sem maiores considerações ou críticas. É nesse momento histórico que se consolida, na civilística nacional, a doutrina da compra e venda obrigacional (título) que encontra no registro sua forma de “tradição” (modo). Mesmo repleta de limitações e contradições é ainda hoje ubíqua tal doutrina nos manuais e textos que abordam a temática.

O terceiro momento diz respeito aos debates teóricos sobre o acordo de transmissão observados no curso do século XX. Como visto, nesse momento histórico alguns autores da civilística brasileira encontraram na figura do acordo de transmissão uma possível resposta para a questão da transmissão do direito real de propriedade por atos *inter vivos*.

Aqui, a doutrina da co-declaração, iniciada por Clóvis do Couto e Silva, surge como uma alternativa teórica mais coerente no que diz respeito ao funcionamento da compra e venda imobiliária, tendo sido de certa forma utilizada como base por alguns esforços contemporâneos dedicados à compreensão dos mecanismos de atribuição de eficácia real no direito civil brasileiro, embora, como visto, a doutrina de Clóvis do Couto e Silva padeça de certas

---

<sup>301</sup> Sobre as principais codificações e projetos de código internacionais utilizados por Beviláqua no que diz respeito à redação do regime jurídico da compra e venda imobiliária no Código Civil de 1916 e sua relativa originalidade no contexto internacional da virada do século XIX para o século XX, Cf. THEBIT, Leonardo de Oliveira de. **Da Transferência do Direito Real de Propriedade em Contratos Imobiliários (1864-1916)**. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Minas Gerais; 2021. p. 26-53.

contradições no que diz respeito aos processos de formação e adimplemento da obrigação de dar criada pelo negócio obrigacional para o vendedor.

Quanto a isso, no que diz respeito ao acordo de transmissão, o surgimento e uso de categorias típicas do direito civil alemão e a maior referência à pandectística alemã nos debates doutrinários no Brasil do século XX podem ser atribuídos a um processo de “pandectização tardia” de certas partes do direito civil brasileiro, sendo questionável a necessidade ou mesmo compatibilidade dessas estruturas jurídicas com o ordenamento jurídico pátrio.

A questão da existência de um acordo de transmissão no complexo fenômeno da transmissão do direito de propriedade por atos negociais no Código Beviláqua, seja como fruto da própria declaração de vontade que gera também o negócio obrigacional causal, como sustenta Clóvis do Couto e Silva, ou como negócio jurídico plenamente independente e abstrato, tal qual defende Pontes de Miranda, aparenta resultar de um processo de projeção da literatura alemã em um sistema de direitos reais que opera a partir de uma lógica consideravelmente diversa, sem lastro convincente na legislação então vigente, especialmente no que diz respeito ao tráfego negocial observado na transmissão do direito de propriedade por atos *inter vivos* no Brasil.

O estudo do supracitado processo histórico nos permite, ainda, compreender não apenas a formação do problema de pesquisa ora investigado, mas também identificar o quadro inicial, o ponto de partida de um sistema de transmissão de propriedade que até hoje irradia tensões e contradições sem solução satisfatória entre os mais diversos institutos do direito contratual, dos direitos reais e do direito administrativo no Brasil. Nesse sentido, uma das conclusões principais do presente trabalho é a de que não há, no direito civil brasileiro dos séculos XIX e XX, solução satisfatória para a questão do funcionamento da compra e venda imobiliária no ordenamento jurídico pátrio.

Em sequência, como visto, o Código Civil de 2002 também não foi capaz de fornecer respostas, uma vez que simplesmente reproduziu o mesmo sistema jurídico criado pela codificação anterior. Da mesma forma, as tentativas teóricas contemporâneas de sistematização dos institutos postos na transmissão do direito real de propriedade por atos negociais também não se mostraram aptas a fornecer uma solução para o regime jurídico dos contratos de compra e venda de bens imóveis. Embora sejam valorosas suas contribuições, a subscrição à doutrina da co-declaração observada em parte da doutrina contemporânea resulta na herança da contradição relativa à obrigação de dar que é criada e adimplida pelo mesmo suporte fático.

Assim, o presente trabalho propõe outra perspectiva para a compra e venda imobiliária, conforme descrita no capítulo 3. Trata-se de contrato dotado de eficácia real e obrigacional,

sendo a própria compra e venda o negócio dispositivo voltado para a transmissão do direito real de propriedade, operando-se a eficácia real mediante a integração de seu suporte fático sucessivo pelo ato registral. A transferência da propriedade é, portanto, efeito próprio do contrato de compra e venda.

No que diz respeito à eficácia obrigacional de tal contrato, conclui-se pela impossibilidade de se verificar, na eficácia da compra e venda de bem imóvel, a criação de uma obrigação de dar, devido à ausência de prestação de dar identificável no tráfego negocial. Isso não quer dizer, contudo, que a compra e venda imobiliária esteja despida de seus efeitos obrigacionais ou mesmo de sua bilateralidade: além da criação de uma obrigação pecuniária para o comprador relativa ao pagamento do preço negociado, cria-se também para essa parte contrante um direito expectado à transferência do direito real de propriedade, e, para o vendedor, é criada uma relação jurídica obrigacional de sujeição patrimonial à realização do direito expectado.

A dupla eficácia real e obrigacional não representa qualquer incompatibilidade com o princípio da separação relativa ou ao *numerus clausus* dos direitos reais, principalmente tendo-se em mente as limitações de uma separação estanque entre direitos reais e obrigacionais, desvinculada da realidade histórica e social em que esses institutos existem: não se sustenta a atribuição de eficácia real a negócios obrigacionais pelo simples acordo de vontade das partes, mas sim o reconhecimento da própria compra e venda como negócio dispositivo típico que, por definição legal, também irradia efeitos obrigacionais.

Tal leitura elimina a necessidade de se imaginar, artificialmente, a existência de um negócio de transmissão oculto e co-declarado, como sustentado por Clóvis do Couto e Silva. O acordo de vontade das partes voltado para a transferência do direito real é a própria compra e venda.

O sistema proposto resolve, ainda, a questão da venda com reserva de domínio e do contrato preliminar de compra e venda. Embora hoje seja posicionamento majoritário a noção de que a venda com reserva de domínio se trata de compra e venda sujeita a condição suspensiva, não se identificou, na revisão de literatura realizada, uma resposta satisfatória à incompatibilidade entre o regime jurídico da venda com reserva de domínio e a estrutura própria das condições suspensivas.

Por definição legal expressa, o direito brasileiro considera condição suspensiva a cláusula contratual que suspende a eficácia negocial a evento *futuro e incerto*<sup>302</sup>. Como visto, não é possível qualificar o adimplemento da obrigação pecuniária como evento futuro e incerto, uma vez que depende unicamente do comportamento de uma das partes, o que tornaria tal condição ilícita por força do art. 122 do CC/02<sup>303</sup>.

Tal contradição deixa de existir quando se avalia o funcionamento da venda com reserva de domínio da forma aqui proposta: a cláusula de reserva de domínio não suspende a eficácia negocial, mas sim altera o fato integrativo da eficácia real, passando a ser o suporte fático sucessivo integrado pelo adimplemento da obrigação de dar, e não pela tradição ou ato registral.

No que diz respeito à promessa de compra e venda, é importante ressaltar que não se trata de mero contrato preliminar, posto seu potencial de criar, para o promitente comprador, um direito real. Assim, não há outra conclusão possível além de que é a promessa de compra e venda também um negócio dispositivo típico dotado de eficácia real e obrigacional.

Em conclusão, importante afirmar que não se espera, com o presente trabalho, abranger completa e exhaustivamente o fenômeno jurídico da transmissão do direito real de propriedade por contratos de compra e venda de bens imóveis. Objetiva-se tão somente estabelecer a insuficiência das soluções presentemente encontradas na literatura jurídica e fornecer um esquema coerente e apto a alicerçar posteriores investigações sobre o tema. Espera-se, assim, que outros autores encontrem um quadro mais favorável à realização de estudos sobre a compra e venda imobiliária.

---

<sup>302</sup> Art. 121. Considera-se condição a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto.

<sup>303</sup> Art. 122. São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes.

## Referências Bibliográficas

### Fontes

ALBUQUERQUE SOBRINHO, Diogo Velho Cavalcanti de. **Regimen Hypothecario Brasileiro (Legislação e Doutrina)**. Porto Alegre: Typographia da Livraria Americana, 1906.

ALVES, João Luiz. **Código Civil da República dos Estados Unidos do Brasil Anotado**. 3º Vol. 3ª Ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1958.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro – Trabalhos Relativos á sua Elaboração**. Volume II. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1919.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro – Trabalhos Relativos á sua Elaboração**. Volume III. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1919.

BESSON, Emanuel. **Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dès transmissions immobilières em France et a l’etranger depuis lês origines jusqu’a nos jours**. Paris: J. Delamotte, 1891.

BEVILÁQUA, Clovis. **Em Defeza do Projecto de Código Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1906.

BEVILAQUA, Clovis. **Direito das Coisas**. v1. São Paulo: Freitas Bastos, 1941-1942.

BEVILAQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**, 6a ed, v3. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1942.

CARVALHO SANTOS, João Manoel de; **Código civil brasileiro interpretado: principalmente do ponto de vista prático - Vol. VII**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1976.

DE AZCÁRATE, Gumersindo. **Introducción**; In: AGUILERA Y VELASCO, Alberto. **Código civil Chileno: (comentado, concordado y comparado con las legislaciones vigentes en Europa y América)**, Madrid: Imp. García y Caravera, 1881.

DE CARVALHO, Afrânio. **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da lei n. 6.216, de 1975.** Rio de Janeiro: Forense, 1982.

DE OLIVEIRA, Abgar Soriano. **Da Compra e Venda com Reserva de Domínio.** Dissertação apresentada a Faculdade de Direito do Recife, em concurso para livre docência da cadeira de Direito Comercial pelo candidato. Recife, 1934.

FREITAS, Augusto Teixeira de. **Consolidação das Leis Civis.** 3. ed. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1876.

GARCIA, Lysippo. **O registro de imóveis: a transcrição.** v. 1. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922.

GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Da Compra e Venda no Direito Comercial Brasileiro.** 2ª Ed. São Paulo: Max Limonad, 1950.

GUIMARÃES, Aureliano. **A Compra e Venda Civil.** São Paulo: Saraiva, 1927.

LARCERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. **Direito das Causas: exposição systematica desta parte do direito civil pátrio.** Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908.

LIMA SOBRINHO, Barbosa. **As Transformações da Compra e Venda.** Rio de Janeiro: Borsoi, 1953.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil – Direito das Coisas.** 5ª ed. São Paulo: Edição Saraiva, 1963.

OLIVEIRA MACHADO, Joaquim de. **Manual do Oficial de Registro Geral e das Hypothecas.** Rio de Janeiro: Garnier, 1888.

PAULA, L. Nogueira de. **Precauções a Serem Tomadas nos Contractos de Compra e Venda de Bens Immoveis.** Rio de Janeiro: Irmãos Pongetti, 1937.

PERDIGÃO MALHEIROS, Agostinho Marques. **Repertório ou Índice Alfabético da Reforma Hypothecaria e Sobre Sociedades de Crédito Real (L. n. 1237 de 24 de Setembro de 1864; Reg. n. 3741 de 3 de Junho de 1865).** Rio de Janeiro: Typographa Nacional, 1865.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**, Volume I. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1943.

PEREIRA, Virgílio de Sá. **Manual do código civil brasileiro. Volume VIII, Direito das coisas, da propriedade**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

PICANÇO, Macario de Lemos. **Da Compra e Venda com Reserva de Domínio**. Rio de Janeiro: Livraria Jacintho, 1942.

RABELLO, Francisco de Paula Fernandes. **Estudos hypothecarios seguidos de todos os julgados relativos a materia pelos nossos tribunales dos actos do poder legislativo e executivo e das respectivas instrucoes da Directoria Geral do Contencioso**. Rio de Janeiro: Garnier, 1879.

RIVIÈRE, Henry F; HUGUET, A. **Questions theoriques et pratiques sur la transcription en matière hypothécaire dans l'ordre des articles de la loi du 23 mars 1855**, 1a ed., Paris: Marescq e Dujardin, 1856.

RODRIGUES, Sívio. **Direito Civil, Vol V – Direito das Coisas**. 2ª Ed. São Paulo: Max Limonad, 196-.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos Registos Públicos em Comentário ao Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as Alterações Introduzidas pelo Decreto nº 5.318, de 29 de novembro de 1940 e Legislação Posterior em Conexão com o Direito Privado Brasileiro**. Vol.3, 4a Ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil, Vol. VI - Direito das Coisas: Princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960.

SIVAN, Pierre. **La Réforme hypothécaire, spécialement au point de vue de la publicité** / thèse de doctorat en droit, par Pierre Sivan ; Université d'Aix-Marseille. Faculté de droit d'Aix. Marseille: Typographie et Lithographie Barlatier, 1900.

SORIANO DE SOUZA NETO, José. **Publicidade material do registro imobiliário**. Recife: Graf. d'A Tribuna, 1940.

SOUZA, Sebastião de. **Da Compra e Venda**. Rio de Janeiro: José Konfino, 1946.

VEIGA JUNIOR, Dídimo Agapito da. **Direito hipotecário: commentario ao Decreto n. 169 a de 19 de janeiro de 1890**. Rio de Janeiro: Laemmert, 1899.

VERA, Robustiano. **Código Civil de la República de Chile Comentado i Explicado Por Robustiano Vera**, Tomo Tercero. Santiago de Chile: Gutenberg, 1894.

### **Historiografia**

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Influência do Direito Francês sobre o Direito Brasileiro**. In: Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 89, p. 183-194, 1994.

COING, Helmut. **Las tareas del historiador del Derecho (Reflexiones metodológicas)** In: Historia del Derecho (Historiografia y metodologia) Instituto Mora, Co editor: Universidad Autonoma Metropolitana María del Refugio González (comp.) México, 1992.

COSTA FILHO, Venceslau Tavares. **Um código “social” e “impopular”: uma história do processo de codificação civil no Brasil (1822-1916)**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal de Pernambuco, CCJ, Programa de Pós-graduação em Direito. Recife, 2013.

DO LAGO, Ivan Jacopetti. **História da Publicidade Imobiliária no Brasil**; Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2008.

FOLJANTY, Lena. **Legal Transfers as Processes of Cultural Translation: On the Consequences of a Metaphor**. Kritische Vierteljahresschrift für Gesetzgebung und Rechtswissenschaft, Heft 2 / 2015, S. 89-107 (Der Beitrag ist hier auf Deutsch erschienen: Rechtstransfer als kulturelle Übersetzung. Zur Tragweite einer Metapher); Max Planck Institute for European Legal History Research Paper Series No. 2015-09, 2015.

GROSSI, Paolo. **La Proprietà e le Proprietà nell'officina dello storico**. In: Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, v. 17, pp. 359-422. Milano: Giuffrè, 1988.

GROSSI, Paolo. **Il dominio e le cose: percezione medievali e moderne dei diritti reali**. Milano: Giuffrè, 1992.

GROSSI, Paolo. **Code Civil: Una Fonte Novissima Per La Nuova Civiltà Giuridica**. In: Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, v. 35, t. 1. Milano: Giuffrè, 2006.

GROSSI, Paolo. **Mitologias jurídicas da modernidade**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2ª ed., 2007.

GUZMÁN, Alejandro. **Ensayo de una bibliografía para la historia de la codificación civil chilena**. In: Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, v. 7, pp. 602 - 604. Milano: Giuffrè, 1978.

GUZMÁN, Alejandro. **El Código Civil de Chile en su ciento cincuenta años y crónica de un congreso internacional de conmemoración celebrado en Santiago de Chile**. In: Anuario de derecho civil, ISSN 0210-301X, Vol. 59, Nº 3, págs. 1283-1302, 2006.

GUZMÁN, Alejandro. **Historia de La codificación civil en Iberoamérica**. Cizur Menor: Aranzadi, 2006.

HESPANHA, António Manuel. **Panorama histórico da cultura jurídica europeia**. Lisboa: Publicações Europa-América, 1997.

JÖRS, Paul; KUNKEL, Wolfgang. **Derecho Privado Romano**. Barcelona: Labor, 1937.

MADEIRA, Helcio Maciel França. **A latinidade e o humanismo de Lafayette Rodrigues Pereira**. In: A Latinidade da América-Latina: enfoques histórico-jurídicos, São Paulo: Aderaldo & Rothschild. 2008

MEIRA, Sílvio. **Andres Bello e Teixeira de Freitas: um paralelo**. In: Revista da Academia Brasileira de Letras Jurídicas, nº 1, 1985.

MEIRA, Sílvio. **Os Código Civis e a Felicidade dos Povos**. In: Revista de Informação Legislativa a. 30, n. 117 (jan./mar. 1993). pp. 397-418, 1993.

PIHJLAJAMÄKI, Heikki. **Comparative Contexts in legal history: are we all comparatists now?** Sequência (Florianópolis), vol. 70, jan-jun 2015.

PROVERA, Giuseppe. **La distinzione fra diritti reali e diritti di obbligazione alla luce delle istituzioni di Gaio. Il modello di Gaio nella formazione del giurista.** Milão: Giuffrè, 1981.

ROBERTO, Giordano Bruno Soares. **Introdução à História do Direito Privado e da Codificação: Uma análise do novo Código Civil.** Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

SIQUEIRA, Gustavo S. **Brazilian Civil Law on the Eve of the 1916 Civil Code: The Absence Of The Philippine Ordinances and Expectations in the Press And National Doctrine.** In: Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, v. 48, Varese: Galli Edizioni S.r.l., 2019.

THEBIT, Leonardo de Oliveira de. **Da Transferência do Direito Real de Propriedade em Contratos Imobiliários (1864-1916).** Monografia (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Minas Gerais; 2021.

VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de História do Direito brasileiro.** Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica: um estudo de história do direito brasileiro.** Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

### **Literatura Jurídica**

ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Da Compra e Venda - Promessa e Reserva de Domínio.** Belo Horizonte: Bernardo Álvares S/A, 1960.

ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Direitos reais,** 2a ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio Jurídico – Existência, Validade e Eficácia.** São Paulo: Saraiva, 2002.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. **Compromisso de Compra e Venda.** São Paulo: Malheiros, 2013.

BODIN DE MORAES, Maria Celina. **A Causa do Contrato**. In: *Civilistica.com*. v. 2, n. 1, p. 1-24, 30 jan. 2013.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRANDELLI, Leonardo. **Abstração e Causalidade entre o Plano Real e o Obrigacional e as Espécies Registras Imobiliárias**. In: *Teoria e Storia del Diritto Privato*, nº 13, 2020.

CAMPOS FILHO, Paulo Barbosa de. **O Problema da Causa no Código Civil Brasileiro**. Dissertação de concurso à cátedra de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo: Max Limonad, 1960.

CARRÁ, Bruno Leonardo Câmara. **Aspectos Polêmicos da Compra e Venda com Reserva de Domínio**. In: *Revista Jurídica da FA7 (FA7 Law Review)*, v. 11, nº 1, p. 19-35, 30 abr. 2014.

COMPARATO, Fábio Konder. **Essai d'analyse dualiste de l'obligation em droit privé**. Paris: Dalloz, 1964.

DE MAGALHÃES, Virobaldo Bastos de. **Compra e Venda e Sistemas de Transmissão da Propriedade**. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

DE VASCONCELOS, Pedro Pais. **Teoria Geral do Direito Civil**. Coimbra: Almedina, 2002.

GOMES, Orlando. **Novos Temas de Direito Civil**, Venda Real e Venda Obrigacional, Rio de Janeiro: Forense, 1983.

GOMES, Orlando; **Obrigações**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GOMES, Orlando; **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Souza; DIAS, Maria Tereza Fonseca. **(Re)pensando a Pesquisa Jurídica: Teoria e Prática**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

JARDIM, Mônica Vanderleia Alves de Sousa. **O sistema registral germânico**. In: *Revista de Direito Imobiliário*, n. 59, Jan-Jun 2005, p. 213-238. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2005.

LARENZ, Karl. **Derecho Civil: parte general**. Trad. de Miguel Izquierdo e Macías-Picavea. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1978. p. 683-692.

MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria Geral dos Direitos Reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do Fato Jurídico**. 3a ed. São Paulo: Saraiva, 1988.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do Fato Jurídico: plano da eficácia**. 11a ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. **Direito das Obrigações**, Vol. 1. Coimbra: Almedina, 2014.

METTLACH-PINTER, João Carlos. **Summa Divisio do Direito Civil Patrimonial: Estrutura, Sistematização e Sentido da Distinção Entre Direitos Reais e Obrigacionais**. Curitiba: Juruá, 2023.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira; MOREIRA, Ana Luisa de Navarro. **Eficácia translativa dos contratos imobiliários: uma realidade possível?** In: Revista de Direito Privado: RDPriv, São Paulo, v. 18, n. 80, p. 33-55, ago. 2017.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **A Causa do Contrato**. In: Revista de Direito Civil Contemporâneo, vol. 14. ano 5. p. 159-178. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil - Parte Geral**, vol 1. São Paulo: Saraiva, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **A Influência de Teixeira de Freitas na Elaboração do Código Civil Brasileiro**. In: Revista da Academia Brasileira de Letras Jurídicas, v. 1, n. 1, p. 159–169, jan./jun., 1985.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**, Volume III – Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **A Nova Tipologia do Direito Contratual Brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**, Volume II – Teoria Geral das Obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado - Tomo XI**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado, Tomo XXXIX**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado – Tomo III**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado – Tomo XXII**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado – Tomo V**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Registro de imóveis no plano da eficácia: o registro como ato integrativo**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2022.

PUGSLEY, Gustavo de Revorêdo. **Transmissão de imóveis no Brasil em perspectiva comparada: do direito romano aos sistemas contemporâneos**. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 34. ano 10. p. 131-173. São Paulo: Ed. RT, jan./mar. 2023.

REIS JÚNIOR, Antonio dos. **A Promessa de Compra e Venda de Imóveis: Os Efeitos do Inadimplemento em Perspectiva Civil-Constitucional**. São Paulo: Almedina, 2018.

REIS JUNIOR, Antonio dos. **O domínio compromissário: novas perspectivas sobre o direito real do promitente comprador**. In: *civilistica.com* – Revista Eletrônica de Direito Civil, v. 9, n. 2, p. 1-26, 9 set. 2020.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil - Parte Geral**, vol 1. São Paulo: Saraiva, 2006.

ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Coimbra: Almedina, 2009.

SILVA, Almiro do Couto e. **Romanismo e Germanismo no Código Civil Brasileiro**. In: *Revista da Faculdade de Direito da UFRGS*, v. 13, 1997.

SILVA, Clóvis do Couto e. **Negócio jurídico e negócio jurídico de disposição.** In: FRADERA, Vera Maria Jacob. O direito privado brasileiro na visão de Clóvis do Couto e Silva. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997.

SILVA, Clóvis do Couto e **A Obrigação Como Processo.** Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

SIMÃO, José Fernando. **A teoria dualista do vínculo obrigacional e sua aplicação ao direito civil brasileiro.** In: Revista Jurídica da Escola Superior do Ministério Público de São Paulo, v. 3, p. 165-181, 2013.

TSUNO, Marcelo. **A Compra e Venda e o Sistema de Aquisição Derivada de Direitos Reais: O Negócio Jurídico de Direito das Coisas.** In: Revista do Instituto de Pesquisas e Estudos, n. 17, abr./jul. 1997, p. 95-153. 1997.

VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O Contrato e os Direitos Reais.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Sistemas de Transmissão do Direito de Propriedade: Um Estudo no Direito Alemão.** In: Revista Impulso, Piracicaba, v. 9, n.20, p. 137-158, 1997.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**, vol 1. São Paulo: Atlas, 2001.

VILLELA, João Baptista. **Da Consolidação das Leis Civis à teoria das codificações: problemas histórico-dogmáticos.** In: Revista de informação legislativa, v. 23, n. 89, p. 323-338, jan./mar. 1986.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. **Fundamentos dos Direitos das Coisas na Alemanha.** In: Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal da Bahia, v. 31, nº 2, p. 82-117, 2021.