

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

LETICIA ALVES TROTTA

**INEFICÁCIA OBJETIVA E IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA:  
COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA**

CURITIBA

2016

LETICIA ALVES TROTTA

**INEFICÁCIA OBJETIVA E IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA:  
COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de bacharel em Direito, no Curso de Direito, Setor de Ciências Jurídicas, da Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Edson Isfer.

CURITIBA

2016

**TERMO DE APROVAÇÃO****LETICIA ALVES TROTTA****INEFICÁCIA OBJETIVA E IMPENHORABILIDADE DO BEM  
DE FAMÍLIA: COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA**

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção de Graduação no Curso de Direito, da Faculdade de Direito, Setor de Ciências jurídicas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:



EDSON ISFER  
Orientador

Coorientador



CARLOS EDUARDO PIANOVSKI RUZYK - *Direito  
Civil e Processual Civil*  
Primeiro Membro



CARLOS EDUARDO MANFREDINI HAPNER  
Segundo Membro

A meus pais,  
por me apoiarem em minhas escolhas;  
A meu irmão,  
por ser a definição de amor;  
Ao professor Isfer,  
por me acolher e por seu exemplo ensinar  
que não se faz Direito sem paixão;  
Agradeço.

Non sien le genti, ancor, troppo sicure  
a giudicar, sì come quei che stima  
le biade in campo pria che sien mature;  
ch'ì ho veduto tutto 'l verno prima  
lo prun mostrarsi rigido e feroce;  
poscia portar la rosa in su la cima;  
e legno vidi già dritto e veloce  
correr lo mar per tutto suo cammino,  
perire al fine a l'intrar de la foce.

(DANTE ALIGHIERI, Par. XIII)

## RESUMO

Para que haja a transferência da propriedade de bem imóvel, a legislação brasileira exige que se promova o registro do contrato de compra e venda no cartório imobiliário competente. À margem dessas exigências formais, são vendidos inúmeros imóveis que acabam servindo de moradia aos compradores. Porém, tendo em vista que enquanto não transferida a titularidade presume-se proprietário do imóvel a pessoa cujo nome constar do registro, dificulta-se, por consequência, a proteção do bem por parte do comprador e atual dono. Diante dessa realidade nacional, constata-se que o contemporâneo Direito constitucionalizado deve procurar soluções para tutelar esses negócios jurídicos, que cumprem com a sua função social e concretizam o direito fundamental à moradia. O presente trabalho visa evidenciar as peculiaridades de litígio bastante recorrente nas Varas de Falência, em que a sociedade empresária tem sua falência decretada e, apesar de ter vendido os imóveis a famílias, permanece como titular da propriedade destes porque não houve o devido registro do título translativo.

**Palavras-chave:** Falência; Ineficácia Objetiva; Bem de Família Legal; Compra e Venda de Bem Imóvel.

## **ABSTRACT**

In order to transfer ownership of the real property, Brazilian law requires the registration of the purchase and sale agreement in the competent real estate registry. Apart from these formal requirements, numerous properties are sold and become buyers' dwelling houses. However, as long as ownership is not transferred, the person whose name appears on the register is presumed to be the owner of the property and consequently the protection of the property by the buyer is hampered. Considering the national reality, it is evident that the contemporary and constitutionalized Law must seek solutions to guard these sales, which fulfill their social function and concretize the fundamental right to housing. The present work aims to highlight the peculiarities of this litigation recurrent in the Bankruptcy Courts, in which the company has gone bankrupt and, despite having sold the real estate to families, remains as the owner of these properties because there was no proper registration of the translative title.

**Key words:** Bankruptcy; Inefficacy; Homestead; Real Estate Contract.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>2 ATOS INEFICAZES PERANTE A MASSA FALIDA .....</b>	<b>11</b>
2.1 INEFICÁCIA OBJETIVA: REGISTRO DE IMÓVEIS (ART. 129, VII).....	13
2.2 EXECUÇÃO COLETIVA E FINALIDADE SOCIAL DA FALÊNCIA.....	19
2.3 (IN)COMPATIBILIDADE ENTRE A LEI DE REGISTROS E A FALIMENTAR....	23
<b>3 COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL .....</b>	<b>26</b>
3.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	30
3.2 SÚMULA 84/STJ: SUPERAÇÃO DAS FORMALIDADES .....	33
3.3 TUTELA DA POSSE E DO DOMÍNIO DO COMPRADOR DE IMÓVEL.....	36
<b>4 VENDA DE IMÓVEL À FAMÍLIA E DECRETAÇÃO DE FALÊNCIA .....</b>	<b>40</b>
4.1 BEM DE FAMÍLIA LEGAL .....	41
4.2 IMÓVEL PRÓPRIO: MORADIA E GARANTIA DO PATRIMÔNIO MÍNIMO.....	44
4.3 POSICIONAMENTO JURISPRUDENCIAL .....	46
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>51</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>53</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A legislação brasileira, inspirada na doutrina alemã, traz a necessidade de se promover o competente registro para que a compra e venda de bem imóvel seja perfectibilizada. Seria, também, negócio jurídico solene na medida em que o art. 108 do Código Civil dispõe que a escritura pública é essencial à validade da transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Essa preocupação e tentativa de regular a transferência da propriedade imobiliária se justifica pelo alto valor e importância que tem para a economia. No entanto, a realidade do país demonstra que os Registros de Imóveis não são frequentemente atualizados, ocorrendo diversas vendas e “transferências” de propriedade sem a observância de requisitos formais.

Apesar de não existir juridicamente a transferência da propriedade do bem imóvel, pois necessário o registro do título translativo no Registro de Imóveis (art. 1.245, CC e art. 172, Lei nº 6.015/73), fato é que as pessoas contratam entre si e, com o pagamento conforme o acordado, passam a morar no imóvel.

Em uma concepção bipartida da propriedade, pode-se sustentar que o comprador tem o domínio do bem, agindo como se dono fosse e tendo-o em seu patrimônio econômico, mas não tem a titularidade.

Além de a proposta de segurança jurídica do registro ser comprometida com sucessivas vendas irregulares de bens imóveis, a proteção dos imóveis por seus compradores não registrados não é imediata.

Visto que se presume titular do direito real a pessoa que estiver registrada como proprietária do imóvel, se o vendedor ainda tiver a titularidade e vier a falir, o Administrador Judicial deve promover a arrecadação do imóvel na falência.

Além disso, com a decretação da quebra, se não houver prenotação anterior, eventual tentativa de se transferir a propriedade, mesmo que decorrente de compra e venda realizada anos antes da falência, será objetivamente considerada ineficaz, com base no art. 129, VII da Lei 11.101/2005.

Neste tocante, questiona-se a interpretação dos dispositivos legais mencionados e qual seria a solução que melhor se alinha com o atual sistema da Lei de Falências e do Direito repersonalizado, atendendo ao conteúdo social que permeia

o ordenamento jurídico brasileiro.

Por uma hermenêutica sistemática e finalística da Lei Falimentar, coteja-se que o sistema de ineficácias visa promover a paridade de tratamento dos credores, fulminando os negócios jurídicos que frustram a falência. E, nesse raciocínio, a ineficácia objetiva estabelece a presunção absoluta de fraude, porém *juris tantum* do dano. Por isso, é passível a oposição de defesas contra essa ineficácia, que não será declarada diante da prova de que não houve efetivo prejuízo financeiro à massa falida.

Entre estas defesas, contra a ineficácia de venda de imóvel não registrada, cabível a alegação da impenhorabilidade do Bem de Família, fundamentada também na função social e na dignidade da pessoa humana.

Se o imóvel vendido, e não registrado por qualquer motivo, for utilizado como moradia da família, parece ainda mais desproporcional tomá-lo por ineficaz perante a massa falida, tendo em mente uma visão constitucionalizada do Direito, que busca a efetivação de um patrimônio mínimo.

As situações dessa natureza são solucionadas por meios heterodoxos na prática forense, especialmente por meio de ações de usucapião e pedidos de alvará judicial, não se promovendo em torno da questão verdadeiro combate legal.<sup>1</sup>

O caso é especialmente sensível quando o imóvel em litígio se constitui Bem de Família, porque este goza de proteção especial. A Constituição Federal de 1988 adota como máxima o princípio da dignidade da pessoa humana e, nessa esteira, o Direito constitucionalizado busca sobretudo garantir um mínimo existencial. E a proteção deste mínimo é, em parte, materializada na impenhorabilidade do imóvel que serve de moradia à família e é pressuposto essencial à vida digna.

Diante da realidade brasileira e da importância de se assegurar um patrimônio mínimo, a jurisprudência tem relativizado as exigências formais, conferindo tutela

---

<sup>1</sup> As ações raramente são levadas a instâncias superiores, de forma que a pesquisa jurisprudencial nesse sentido fica prejudicada. A título de exemplo dessas soluções comumente adotadas na prática advocatícia, citam-se algumas ações que tramitam perante a 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba em face da Ecora S/A - Empresa de Construção e Recuperação de Ativos (Antiga Cidadela S/A): 0027060-80.2013.8.16.0030 (ajuizou-se Ação de Usucapião Ordinária, pois o comprador não possuía todos os comprovantes de pagamento, limitando-se a provar a existência do contrato e da posse); 0006086-07.2013.8.16.0035 (ajuizada Ação de Adjudicação Compulsória, convertida em Alvará Judicial, em que a própria Juíza prolatora da sentença determina a expedição do alvará determinando que Registro de Imóveis competente proceda a imediata transferência da titularidade do imóvel para o nome do autor, registrando a escritura pública sem quaisquer ônus ou gravames); 0003487-57.2014.8.16.0004 (pedido de Alvará Judicial para transferência e registro do imóvel para o nome dos autores, o qual foi concedido tendo em vista que o bem imóvel foi integralmente pago, reconhecendo o direito de propriedade e determinando a transferência e o registro do bem em seu favor).

jurídica também às compras e vendas, contrato ou compromisso, não realizadas por meio de escritura pública, tampouco registradas.

A princípio, apenas com o registro do negócio jurídico no Cartório de Registro de Imóveis é que se poderia opor o contrato a terceiros. Enquanto não registrado, existiria tão somente Direito Obrigacional sem qualquer eficácia real. Entretanto, a Súmula 84 do STJ admite a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse decorrente do compromisso de compra e venda de imóvel ainda não registrado.

Essa orientação jurisprudencial relativiza a imperatividade do registro na conferência de direitos que podem ser opostos a terceiros, permitindo que o comprador do imóvel defenda o bem em face da massa falida, pugnando pela exclusão deste da execução coletiva que é a falência.

Certamente aqui não se pretende a exaurir os temas abordados, os quais são há muito discutidos e tendem a se adaptar com o dinamismo da realidade. Objetiva-se, em verdade, trazer conhecidos embates doutrinário e jurisprudencial de outras áreas do Direito à realidade de um pleito bastante recorrente nas Varas de Falência e pouco questionado, em consequência das soluções práticas que são adotadas cotidianamente.

## 2 ATOS INEFICAZES PERANTE A MASSA FALIDA

O sistema de ineficácias visa garantir, no procedimento falimentar sucessivamente declarado, a paridade de tratamento entre credores de mesma classe, sobretudo, condenando atos prejudiciais aos credores, de maneira a beneficiá-los em conjunto.<sup>2</sup> Em outras palavras, a declaração da ineficácia serve à proteção do interesse dos credores.

Distinguem-se na Lei 11.101/2005 os atos objetivamente ineficazes (art. 129)<sup>3</sup> dos subjetivamente ineficazes (art. 130).<sup>4</sup> Os atos subjetivamente ineficazes também são denominados 'revogáveis', enquanto os objetivamente ineficazes são referidos apenas por 'ineficazes', nos termos utilizados pelo legislador falimentar.

Em relação à fraude contra credores, a doutrina diverge em que plano (existência, validade e eficácia) o negócio jurídico estaria comprometido.<sup>5</sup> Entretanto, no que diz respeito à previsão dos artigos 129 e 130 da Lei de Falências, é majoritária a doutrina que considera os atos ineficazes, e não anuláveis, perante a massa falida, diferentemente do que aconteceria na Ação Pauliana do Direito Civil.<sup>6</sup>

Para a declaração de ineficácia subjetiva, deve-se necessariamente ajuizar ação revocatória. Já a ineficácia objetiva, segundo disposto no parágrafo único do art. 129 da Lei 11.101/2005, pode ser "declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo".

A ação própria que a lei se refere é a ação revocatória e tanto na revocatória do art. 129 como na do 130 da Lei Falimentar, ensina Prof. REQUIÃO, o que se objetiva é *revocar, voltar os atos para trás* ao estado em que se encontravam

---

<sup>2</sup> LACERDA, José Cândido Sampaio de. *Manual de Direito Falimentar*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1970. p. 122-123.

<sup>3</sup> "Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores".

<sup>4</sup> "Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida."

<sup>5</sup> Aprofundar em: REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 188-; BEZERRA FILHO, Manoel Justino. *Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005: Comentada artigo por artigo*. 10ª e. ver., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 304-.

<sup>6</sup> AZZONI, Clara Moreira. *Ação revocatória: a dimensão da dicotomia "ineficácia objetiva" e "ineficácia subjetiva"* (artigos 129 e 130 da Lei 11.101/05). 2012. Tese (Doutorado em Direito Processual) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. p. 251.

anteriormente, de forma que os destitui de eficácia apenas em relação à massa falida.<sup>7</sup>

Isto posto, o fator que caracteriza o ato subjetivamente ou o objetivamente ineficaz não é sanção a que está submetido, mas sim a necessidade de se investigar a existência de fraude para que seja declarado ineficaz.

A declaração da ineficácia subjetiva se submete à perquirição da intenção fraudulenta dos envolvidos no negócio jurídico prejudicial aos credores da massa falida.<sup>8</sup> Por sua vez, será objetivamente ineficaz o ato que “comprometer a realização do ativo ou frustrar o tratamento paritário dos credores”<sup>9</sup> e conforme esteja previsto nos incisos do art. 129, LF.

Ainda, cumpre destacar a diferença entre os atos objetivamente dos subjetivamente ineficazes em relação ao tempo que foram praticados. Os atos do art. 129, para serem considerados ineficazes, devem ser praticados dentro de um limite temporal, marcado pela decretação da falência ou pelo período suspeito.<sup>10</sup> Esta condição, porém, não se aplica aos atos do art. 130, aos quais basta a verificação do conluio fraudulento e do prejuízo aos credores.<sup>11</sup>

Conforme previsão do art. 99, II da Lei 11.101/2005,<sup>12</sup> deve o juiz fixar na sentença declaratória de falência o termo legal, assinalando a data na qual inicialmente se verificou o estado falimentar do devedor. Para tanto, pode tomar como base o momento do pedido de falência, de recuperação judicial ou do primeiro protesto por falta de pagamento que não tenha sido cancelado, sendo ainda permitido retrotrair

---

<sup>7</sup> REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 187-191.

<sup>8</sup> BEZERRA FILHO, Manoel Justino. *Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005: Comentada artigo por artigo*. 10ª e. ver., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 304-305; MARTIN, Antonio. Da ineficácia e da revogação de atos praticados antes da falência. In: SOUZA JUNIOR, Francisco Satiro de; PITOMBO, Antônio Sérgio A. de Moraes (Org.). *Comentários à Lei de recuperação de empresas e falência: Lei 11.101/2005*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p. 469-483. p. 473.

<sup>9</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial: direito de empresa*. v. 3. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 305.

<sup>10</sup> “Certos autores, inspirados em Carvalho de Mendonça, tomam a expressão ‘período suspeito’ como sinônima de ‘termo legal da falência’; outros preferem chamar de suspeito todo o lapso temporal, diferente do termo legal, em que o estado falimentar já se pronunciava”. In: COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial...* p. 305. No presente trabalho, tomam-se como sinônimas as expressões, visto que a legislação falimentar não permite a distinção cronológica. Neste sentido, conferir: REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar...* p. 108.

<sup>11</sup> REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar...* p. 189; COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial...* p. 311.

<sup>12</sup> “Art. 99. A sentença que decretar a falência do devedor, [...] II – fixará o termo legal da falência, sem poder retrotrá-lo por mais de 90 (noventa) dias contados do pedido de falência, do pedido de recuperação judicial ou do 1º (primeiro) protesto por falta de pagamento, excluindo-se, para esta finalidade, os protestos que tenham sido cancelados”.

o termo legal por até noventa dias contados destes marcos temporais.

Tem-se, pois, que a sentença atinge não só os fatos posteriores a ela, como também pretéritos. Essa retroação é considerada em algumas situações enumeradas nos incisos do art. 129 da Lei 11.101/2005.

## 2.1 INEFICÁCIA OBJETIVA: REGISTRO DE IMÓVEIS (ART. 129, VII)

No lapso de tempo que transcorre entre as primeiras manifestações de insolvência e a declaração de falência pela decisão do Juízo falimentar, o devedor realiza pagamentos e negócios jurídicos que afetam seu patrimônio.

Via de regra, essas ações são lícitas. Contudo, a lei falimentar considera as atividades ocorridas neste período suspeitas, presumindo que algumas são tendentes a privilegiar alguns credores e, portanto, *suscetíveis de investigação* e de não produzirem efeitos perante a massa falida.<sup>13</sup>

O art. 129 da Lei 11.101/2005 em seus incisos traz uma série de atos que são considerados objetivamente ineficazes, em que se presume o prejuízo sofrido pelos credores e não se analisa a prova de fraude,<sup>14</sup> basta que tenham ocorrido no período demarcado pela lei.

LEONEL, em celebrada monografia, destaca que a fraude é o que se busca evitar na ação revocatória,<sup>15</sup> sendo apenas dispensada a *prova da fraude* para a declaração da ineficácia.<sup>16</sup>

A fraude, nas hipóteses elencadas no art. 129, é presunção *juris et de jure* do elemento subjetivo.<sup>17</sup> Em decorrência dessa presunção absoluta, que não admite

---

<sup>13</sup> Conforme ensina Requião, “os atos do devedor são considerados suspeitos de fraude e, por isso, suscetíveis de investigação, podendo ser declarados ineficazes em relação à massa”, presume-se “[...] que o devedor não tinha equilíbrio emocional para arrostar a seqüela de acontecimentos de sua ruína. Assim permite a lei que certos atos praticados nesse período, embora sem o intuito de fraudar credores, sejam considerados ineficazes, em relação à massa.”. In: REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v.1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 107.

<sup>14</sup> “É irrelevante se a falida agiu ou não com fraude para que o ato, realizado no interregno referido na lei, seja ineficaz.”. In: COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial: direito de empresa*. v. 3. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 306.

<sup>15</sup> LEONEL, Jayme. *Da ação revocatória no direito da falência*. São Paulo: Ed. Saraiva, 1951. p. 8.

<sup>16</sup> LEONEL, Jayme. *Da ação revocatória ...* p. 53.

<sup>17</sup> BEZERRA FILHO, Manoel Justino. *Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005: Comentada artigo por artigo*. 10ª e. ver., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 298; TEPEDINO, Ricardo. In: *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*. TOLEDO, Paulo F. C. Salles de; ABRÃO, Carlos Henrique (Org.). São Paulo: Saraiva, 2010. p. 395-489. p. 460; MARTIN, Antonio. Da ineficácia e da revogação de atos praticados antes da falência. In: SOUZA

prova em contrário, não é preciso verificar se o ato foi ou não, de fato, fraudulento.

Apesar disso, TEPEDINO ressalta que não há essa mesma presunção em se tratando do elemento objetivo da declaração de ineficácia, isto é, o dano aos credores.<sup>18</sup> No que tange à materialidade do dano, há reconhecida desavença doutrinária, especialmente entre os italianos.<sup>19</sup>

ULHOA COELHO e REQUIÃO ensinam que, para a *revocação* do ato, deve-se observar a frustração dos objetivos da falência,<sup>20</sup> sendo prejudicial à massa de credores.<sup>21</sup> E, neste mesmo tom, SAMPAIO DE LACERDA aponta que o prejuízo é o comprometimento do patrimônio, seja por consequência de novas dívidas ou pela diminuição do ativo.<sup>22</sup>

Ademais, se inexistente real dano à massa, não haveria motivos para declarar o negócio jurídico ineficaz.<sup>23</sup>

Considerando o desígnio deste trabalho, adota-se a posição de parte da

JUNIOR, Francisco Satiro de; PITOMBO, Antônio Sérgio A. de Moraes (Org.). *Comentários à Lei de recuperação de empresas e falência: Lei 11.101/2005*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p. 469-483. p. 473.

<sup>18</sup> TEPEDINO, Ricardo. In. *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*. TOLEDO, Paulo F. C. Salles de; ABRÃO, Carlos Henrique (Org.). São Paulo: Saraiva, 2010. p. 395-489. p. 460.

<sup>19</sup> Conforme habilmente sintetiza Azzoni, “[...] (i) pela *tese indenitória*, a revocação do ato serve para afastar o prejuízo por ele causado e exige-se então a presença de um concreto dano ao patrimônio do devedor; e (ii) pela *tese antiindenitória* ou *redistributiva*, haveria uma presunção de dano à massa falida decorrente da declaração de falência, marcada pelo caráter distributivo da ação revocatória, e representada, ainda, pela violação ao tratamento igualitário dos credores. In: AZZONI, Clara Moreira. *Ação revocatória: a dimensão da dicotomia "ineficácia objetiva" e "ineficácia subjetiva"* (artigos 129 e 130 da Lei 11.101/05). 2012. Tese (Doutorado em Direito Processual) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. p. 100-101.

<sup>20</sup> “Quando houver provas suficientes da frustração dos objetivos do concurso falimentar juntadas a esses autos, o juiz declara a ineficácia objetiva do ato por mero despacho. Se não houver tais provas reunidas no processo falimentar, a ineficácia deverá ser buscada [...] em processo autônomo ou incidente ao da falência”. In: COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial: direito de empresa*. v. 3. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 311.

<sup>21</sup> “A ação [...] declara a ineficácia pela simples e natural circunstância de que o ato prejudicial à massa de credores foi praticado”. In: REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 189.

<sup>22</sup> LACERDA, José Cândido Sampaio de. *Manual de Direito Falimentar*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1970. p. 127.

<sup>23</sup> “O evento danoso, todavia, será cogitado na hipótese de o dano ocorrer contra a massa. Com efeito, se do negócio entabulado pelo falido durante o termo legal resultou lucro para a massa, não há porque ajuizar-se a revocatória ou pleitear-se a declaração da ineficácia do negócio. [...] a declaração de ineficácia deve dar-se desde que o ato tenha sido prejudicial à massa. É evidente que a declaração de ineficácia de atos jurídicos que, praticados de acordo com o que descreve a Lei, mas sem causar prejuízo à massa, atenderia ao interesse ou do falido ou de seu co-contratante, e não ao interesse dos credores, fugindo ao intuito previsto na Lei de Falências, como processo de execução coletiva”. In: MARTIN, Antonio. Da ineficácia e da revogação de atos praticados antes da falência. In: SOUZA JUNIOR, Francisco Satiro de; PITOMBO, Antônio Sérgio A. de Moraes (Org.). *Comentários à Lei de recuperação de empresas e falência: Lei 11.101/2005*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p. 469-483. p. 473-474.

doutrina que defende a presunção *juris tantum* do dano, “de modo que poderá ser afastada em situações específicas, nas quais não houver nenhum efetivo prejuízo financeiro à massa falida e desde que não tenha configurado violação à *par conditio creditorum*”.<sup>24</sup>

Logo, somente é absoluta a ineficácia<sup>25</sup> e a presunção do elemento subjetivo (má-fé). Em relação à suspeita de prejuízo dos credores, deve ser passível a oposição de defesas, especialmente por parte daqueles que seriam prejudicados com a declaração da ineficácia do negócio jurídico realizado.

Entre estas defesas, contra a ineficácia de venda de imóvel não registrada, cabível a alegação da proteção do Bem de Família, fundamentada também na função social da propriedade e da empresa, bem como nas garantias constitucionais que promovem a dignidade da pessoa humana, conforme adiante desenvolvido.

Especificamente no caso que aqui se estuda, o art. 129, VII da Lei 11.101/2005<sup>26</sup> prevê a ineficácia objetiva de alterações feitas no registro de imóveis de titularidade da falida após a decretação da quebra. Note-se que esta regra não atinge as mudanças registradas realizadas dentro do termo legal.<sup>27</sup>

Consoante regulamento do art. 1.245 do Código Civil, a transferência de propriedade entre vivos se dá pelo registro do título translativo no Registro de Imóveis. Por isso, na eventualidade de ser decretada a falência de sociedade empresária antes de se registrar o negócio jurídico de alienação do imóvel, a lei civil e falimentar

---

<sup>24</sup> AZZONI, Clara Moreira. *Ação revocatória: a dimensão da dicotomia "ineficácia objetiva" e "ineficácia subjetiva"* (artigos 129 e 130 da Lei 11.101/05). 2012. Tese (Doutorado em Direito Processual) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Nesta corrente, aponta a autora: QUARTRARO, GIORGETTI; FUMAGALLI, *Revocatoria ordinaria e fallimentare*, tomo I, p. 697; FERRARA, *Il Fallimento*, p. 381-382.

<sup>25</sup> REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v.1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 107.

<sup>26</sup> “Art. 129. [...] VII – os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.”

<sup>27</sup> É pacífica a jurisprudência do STJ: “[...] 1. A alienação de bem pertencente à falida, realizada dentro do termo legal, mas antes da decretação da quebra, não se subsume ao art. 52, inciso VII, da antiga Lei de Falências, mas, eventualmente, ao art. 53, dependendo a ineficácia do negócio, em relação à massa, de prova da ocorrência de fraude a credores. 2. A interpretação sistemática do caput do art. 52 e do seu inciso VII, da antiga Lei de Falências, conduz à conclusão de que somente as transcrições de transferência de propriedade realizadas após a quebra serão tidas por objetivamente ineficazes em relação à massa, ‘tenha ou não o contratante conhecimento do estado econômico do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores’. [...]” (REsp 806.044/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2010, DJe 19/04/2010). Outros precedentes, a título de ilustração: REsp 252.350/SP (DJ 18/12/00); REsp nº 139.304/SP (DJ 23/04/01); REsp nº 168.401/RS (DJ 17/02/03); REsp nº 246.667/SP (14/04/03); REsp 510.404/SP (DJ 29/03/04); REsp 681798/PR (DJ 22/08/05).

consideram a propriedade do bem em questão da falida e os registros posteriores serão ineficazes perante a massa (art. 129, VII, LF).

Portanto, em interpretação crua de ambas as leis registral e falimentar, independe a data da venda do imóvel<sup>28</sup> e, diante do pagamento por parte do comprador de boa-fé, cabe a ele pleitear a restituição do valor pago ou o arrecadado com a venda judicial, o que for menor.<sup>29</sup>

No magistério de REQUIÃO:

A falta de transcrição proporciona ao adquirente do imóvel ação para haver o preço até onde bastar que se apurar na venda do imóvel. Neste caso, a lei, evidentemente, estabelece uma preferência a favor do comprador do imóvel que pagou, em boa-fé, o preço ao falido, não obtendo sua transferência devido à ineficácia da transcrição.<sup>30</sup>

Realça-se, ainda, que o adquirente do imóvel é credor da massa falida e não do falido, de forma que não entra no concurso de credores, isto é, não se habilita na falência<sup>31</sup> e goza de prioridade para recebimento de seu crédito, sendo pago antes do rateio entre os credores do falido.<sup>32</sup>

A classificação do credor na qualidade de extraconcursal era tida com base no determinado art. 124, § 2º, III do Decreto-Lei 7.661/45, que considerava o crédito como dívida da massa falida, pois, se não o fizesse, haveria um enriquecimento indevido da massa.

A despeito de não ter sido mantida previsão análoga na atual Lei de Falências,

---

<sup>28</sup> “Convém esclarecer que pouco importa a data dos títulos, seja ela mesmo bem anterior à decretação de falência. Se não se providenciar a transcrição, a inscrição ou a averbação antes da declaração da falência ou de decretação do sequestro, são êles ineficazes em relação à massa.” In: LACERDA, José Cândido Sampaio de. *Manual de Direito Falimentar*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1970. p. 134.

<sup>29</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial: direito de empresa*. v. 3. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 309. Nas palavras de Waldemar Ferreira, “A falta de transcrição das transmissões inter vivos confere ao comprador ação para haver o preço até onde baste o que se apure na venda do imóvel.” In: FERREIRA, Waldemar Martins. *Instituições de Direito Comercial*. v. 5. São Paulo: Ed. Max Limonad, 1955. p. 202.

<sup>30</sup> REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 196.

<sup>31</sup> “E o comprador, que deixou de transcrever seu título, terá ação pessoal para haver o preço até onde chegar o produto do imóvel. Neste caso, não deverá habilitar-se. Será considerado credor da massa, segundo a regra do art. 124, §2º, do Decreto-lei nº 7.661.” In: LEONEL, Jayme. *Da Ação Revocatória no Direito da Falência*. São Paulo: Ed. Saraiva, 1951. p. 79. Na antiga Lei de Falências (Decreto-Lei 7.661/45), o art. 124, § 2º, III abrangia como dívida da massa falida as obrigações provenientes de enriquecimento indevido dela. Entretanto, não há disposição equivalente na atual lei.

<sup>32</sup> Segundo Requião, esse privilégio na ordem de pagamento se justifica na medida em que a retomada do imóvel vendido, mas não registrado configuraria um enriquecimento indevido da massa. Cf. REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar...* p. 322-325.

o crédito permanece sendo extraconcursal. Considerando que o adquirente de boa-fé do imóvel não tem a propriedade deste, visto que a transcrição registral não foi cumprida, é possível ajuizar ação restituitória fundamentada no art. 86, III da LF<sup>33</sup> e na proibição de enriquecimento ilícito da massa falida<sup>34</sup> decorrente da declaração de ineficácia do contrato.<sup>35</sup>

De todo o exposto, em hermenêutica literal dos artigos citados, tem-se que se a compra e venda não foi registrada, é ineficaz pouco importando a data em que se consolidou no mundo dos fatos. Essa conclusão, porém, não parece ser a solução que melhor se alinha com o atual sistema da Lei de Falências e do Direito constitucionalizado, como será visto no item 2.2.

Para além de não ser a mais apurada interpretação sistemática, a solução da ineficácia objetiva neste caso também não encontra respaldo em análise finalística do ordenamento jurídico falimentar. Como visto, o fito do sistema de ineficácias é a garantia da paridade de tratamento dos credores, fulminando os negócios jurídicos que frustram a falência, isto é, que prejudiquem a realização dos ativos da massa para a liquidação do passivo.

Se a contraprestação à alienação do bem imóvel foi devidamente cumprida e sem implicar fraude a credores, não frustra a falência. Isso porque, como o pagamento foi realizado, não houve real dano ao patrimônio da massa.

Nesse sentido, atraente a ressalva feita na Lei Falimentar Italiana. Esta, em sua seção III, do capítulo III, trata dos efeitos da falência em relação aos atos prejudiciais aos credores, em sistema de ineficácias similar ao da legislação pátria. O artigo 67 dispõe sobre uma série de atos e negócios jurídicos que, se praticados no período suspeito, são revogáveis, salvo se a parte contratante com o falido não souber

---

<sup>33</sup> “Art. 86. Proceder-se-á à restituição em dinheiro: [...] III – dos valores entregues ao devedor pelo contratante de boa-fé na hipótese de revogação ou ineficácia do contrato, conforme disposto no art. 136 desta Lei.”

<sup>34</sup> “Realizada a restituição, impõe a lei que a massa devolva ao contraente o que por ele tiver sido prestado, a não ser que do contrato ou do ato não tenha ela auferido vantagem. Essa obrigação, fixada na lei, funda-se no enriquecimento sem causa. Há, pois, que provar ter a massa de locupletado em detrimento de terceiro. Assim, se o terceiro restitui à massa falida o objeto do ato revogado, é preciso que a massa lhe devolva tudo aquilo que pelo terceiro já havia sido prestado.”. In: LACERDA, José Cândido Sampaio de. *Manual de Direito Falimentar*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1970. p. 137.

<sup>35</sup> CAMPINHO, Sérgio. *Falência e recuperação de empresa o novo regime da insolvência empresarial*. 6ª Ed. Rio de Janeiro Renovar, 2012. p. 400 e 409.

do estado de insolvência dele.<sup>36</sup>

Como não é o objetivo deste trabalho, não será analisada a lei italiana. Aqui, interessa tão somente observar a previsão do art. 67, 3, c, a qual exclui do rol de ações revogáveis o contrato ou o compromisso de compra e venda registrado<sup>37</sup> de imóvel de *uso habitacional* se for estabelecido a *justo preço* e for destinado a constituir a habitação principal do adquirente ou de sua família.<sup>38</sup>

O que chama a atenção nessa previsão é a importância conferida à habitação e ao preço justo, de forma que a lei busca proteger o imóvel conhecido no ordenamento jurídico brasileiro como *Bem de Família* e, sobretudo, se este tiver sido adquirido a justo preço ou, em outras palavras, sem fraude ou oneração excessiva daquele que, mais tarde, viria a falir.

Além de não se verificar a dilapidação do patrimônio da massa com a venda, declará-la ineficaz também não significa benefício aos credores habilitados na falência. Essa conclusão decorre do fato de que o comprador do imóvel é credor extraconcursal, que tem preferência na ordem de pagamento, uma vez que é seu direito ajuizar ação pessoal contra a massa, pleiteando a restituição do valor pago com fundamento no art. 86, III da Lei 11.101/2005, bem como ressarcimento por perdas e danos com alicerce no art. 136, § 2º do mesmo diploma.<sup>39</sup>

Ademais, nas situações em que o imóvel tiver sofrido desvalorização ou não alcançar o preço de mercado na venda judicial, prejudicaria o terceiro de boa-fé, que

<sup>36</sup> “Art. 67. [...] Sono revocati, salvo che l'altra parte provi che non conosceva lo stato d'insolvenza del debitore:”.

<sup>37</sup> A legislação italiana, assim como a brasileira, exige que os contratos e compromissos de compra e venda de bem imóveis sejam devidamente registrados no Registro de Imóveis (art. 2645 bis do Codice Civile e art.) para serem oponíveis a terceiros.

<sup>38</sup> Legge Fallimentare (Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267), art. 67, comma 3, c: “Non sono soggetti all'azione revocatoria:[...] c) le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio;”.

<sup>39</sup> “Art. 136. Reconhecida a ineficácia ou julgada procedente a ação revocatória, as partes retornarão ao estado anterior, e o contratante de boa-fé terá direito à restituição dos bens ou valores entregues ao devedor. [...] § 2º É garantido ao terceiro de boa-fé, a qualquer tempo, propor ação por perdas e danos contra o devedor ou seus garantes.”. Em relação ao assunto, sintetiza Bezerra: “este § 2º estabelece que o terceiro de boa-fé tem direito a ação por perdas e danos, direito que não assiste ao terceiro de má-fé. Esta ação de perdas e danos apenas poderá ser ajuizada contra a massa falida ou contra o eventual garante”. In: BEZERRA FILHO, Manoel Justino. *Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005: Comentada artigo por artigo. 10ª e. ver., atual. e ampl.* São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 314.

se viu privado de sua moradia e provavelmente não seria ressarcido pelo montante justamente pago, e também não seria interessante à massa falida, que apenas teria mais um credor a pagar e teria que arcar com o custo econômico e temporal de se promover a arrecadação e liquidação do bem.

Destarte, a declaração da ineficácia objetiva não pode ser peremptória, mas sim respeitando a possibilidade de se elidir a presunção *juris tantum* mediante prova da não frustração dos objetivos da falência. Além disso, não se justifica impedir que – com acompanhamento do juízo da falência – seja feito o registro do título translativo no Registro de Imóveis depois de decretada a falência diante da inexistência de fraude, isto é, se não frustrar a finalidade falimentar.<sup>40</sup>

## 2.2 EXECUÇÃO COLETIVA E FINALIDADE SOCIAL DA FALÊNCIA

REQUIÃO, com base nos estudos do doutrinador italiano Nicola Jaeger, acredita que o instituto falimentar não se limita ao conceito de execução coletiva e a proteção do princípio da *par conditio creditorum*. Mais do que isso, a finalidade da falência é o “saneamento da atividade empresarial”.<sup>41</sup>

Não se nega a importância da regulação do instituto da falência pelo Estado com o escopo de se tutelar a segurança do crédito e promover a estabilidade econômica, imprescindível ao progresso econômico do país. Nesse mesmo sentido, é um dos doze princípios adotados na edição e elaboração da Lei de Falências em 2005 (Lei 11.101/2005).<sup>42</sup>

No entanto, em conferência realizada no Instituto dos Advogados Brasileiros em 08 de março de 1974, no Rio de Janeiro, o professor REQUIÃO já lecionava sobre a necessária reforma da Lei Falimentar, a qual deveria ter como fim principal e imediato o saneamento da atividade empresarial. Para tanto, sugeria a recuperação

---

<sup>40</sup> Válido retomar a observação feita na introdução deste trabalho (nota de rodapé 1), no sentido de que a prática dos juízos em primeira instância é de se proceder à outorga da escritura definitiva de compra e venda, seja por meio de ações de usucapião, alvará judicial ou adjudicação compulsória.

<sup>41</sup> REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 22.

<sup>42</sup> Conforme consta no parecer nº 534 de 2004 sobre o projeto da atual Lei 11.101/2005, de relatoria do Senador Ramez Tebet: “6) Redução do custo do crédito no Brasil: é necessário conferir segurança jurídica aos detentores de capital, com preservação das garantias e normas precisas sobre a ordem de classificação de créditos na falência, a fim de que se incentive a aplicação de recursos financeiros a custo menor nas atividades produtivas, com o objetivo de estimular o crescimento econômico” (p.30). Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=580933>>.

econômica da empresa, destacando a sua importância à sociedade, pois fonte de renda dos trabalhadores, dos investidores e também do Estado, por meio da cobrança de tributos.<sup>43</sup>

Diante da percepção de que “toda crise da empresa causa um prejuízo à comunidade”,<sup>44</sup> atualmente os Estados têm buscado concretizar o princípio da conservação da empresa.

No Brasil, a função social tem assumido um papel cada vez mais proeminente.<sup>45</sup> A absorção da noção e importância da função social da empresa é bastante recente, mas extremamente relevante,<sup>46</sup> e procura combater a ideia que desde os neoliberais foi hegemônica de que a única função da empresa é o lucro.<sup>47</sup>

No que diz respeito ao “Direito da empresa em crise”, LOBO explica que as atuais teorias têm substituído “o caráter privatístico e a concepção liberal do Direito concursal clássico por uma revolucionária concepção publicística e social”. E reflexo disso é que “as leis, promulgadas nos últimos anos, para disciplinar o fenômeno da crise da empresa, preocupam-se mais com o valor da empresa em funcionamento do que com o direito dos credores”.<sup>48</sup>

Seguindo esta tendência e observando o impacto da empresa na sociedade, a atual Lei de Falências e Recuperação de Empresas<sup>49</sup> foi além do objetivo de

---

<sup>43</sup> Conferência proferida no Instituto dos Advogados Brasileiros, em 8 de março de 1974, no Rio de Janeiro, por ocasião do encerramento do Curso sobre Direito Falimentar. In: REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 2. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 247-258.

<sup>44</sup> LOBO, Jorge. *Direito Concursal: direito concursal contemporâneo, acordo pré-concursal, concordata preventiva, concordata suspensiva, estudos de direito concursal*. Rio de Janeiro: Forense, 1996. p. 6.

<sup>45</sup> A Constituição Federal traz, em seu art. 170, que *a ordem econômica, âmbito típico das atividades empresariais, tem por fim assegurar a todos existência digna*, observando, entre outros princípios, a *função social da propriedade*.

<sup>46</sup> Reconhece assim Salomão Filho que “a ideia de função social da empresa é uma das noções de talvez mais relevante influência prática na transformação do direito empresarial brasileiro.”. In: SALOMÃO FILHO, Calixto. *Função social do contrato: primeiras anotações*. *Revista de Direito Mercantil*, São Paulo, ano 42, n. 132, p. 7-24, out./dez. 2003. p. 8.

<sup>47</sup> Mais além, “Sem embargo de toda a discussão possível sobre o sentido e o alcance das expressões *função social e responsabilidade social* das empresas, seria uma completa insensatez separá-las da ideia de que os empresários chamados a cumpri-las deverão, necessariamente, praticar uma série de atos tendentes ao favorecimento e ao amparo da comunidade na qual e para a qual essas empresas atuam.”. In: LUCCA, Newton De. *Da Ética Geral à Ética Empresarial*. São Paulo: Quartier Latin, 2009. p. 327.

<sup>48</sup> LOBO, Jorge. *Direito Concursal...* p. 8.

<sup>49</sup> Acompanhando essa mudança, a legislação falimentar adotou expressamente a preservação da empresa e sua função social enquanto princípios a serem observados na recuperação judicial, nos termos do artigo 47 da Lei 11.101/05: “Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”.

proteção do crédito. Entre os doze princípios que orientaram a análise da Lei 11.101/2005, nota-se maior preocupação com o papel social da empresa, em vista do bem coletivo,<sup>50</sup> do que propriamente com a realização das obrigações contratuais, sendo estas relativizadas em vários momentos.

Por exemplo, o artigo 49, §3º da Lei Falimentar impõe um limite provisório ao exercício de direitos de propriedade, os quais são incontestavelmente protegidos no ordenamento jurídico brasileiro.<sup>51</sup> No caso, equilibra-se o direito dos proprietários credores da sociedade empresária recuperanda com a função social desta: durante os 180 dias de suspensão (art. 6, §4º da Lei 11.101/2005), a partir do deferimento do processamento da recuperação judicial, não são suspensas as ações que versem sobre os direitos dos credores proprietários, no entanto, veta-se a venda ou retirada dos bens no curso deste prazo.

Mais do que a natureza jurídica da falência, a própria finalidade dela é orientada ao interesse coletivo.<sup>52</sup> Justamente por isso que se deve visar a recuperação da atividade econômica organizada e não a liquidação do patrimônio do devedor.<sup>53</sup>

O conteúdo social da legislação, não só da Lei Falimentar, traz a obrigação de se interpretar e aplicar os preceitos legais ao caso concreto em harmonia com a finalidade do sistema.<sup>54</sup> O sistema jurídico é permeado pela função social que todos

---

<sup>50</sup> O primeiro dos princípios dispostos no parecer nº 534 de 2004, do Senador Ramez Tebet, é a preservação da empresa, “em razão de sua função social, a empresa deve ser preservada sempre que possível, pois gera riqueza econômica e cria emprego e renda, contribuindo para o crescimento e o desenvolvimento social do País.” (p. 29). Ainda, estão presentes os princípios da separação dos conceitos de empresa e empresário, a recuperação das sociedades e empresários recuperáveis e a retirada do mercado daqueles não recuperáveis. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=580933>>. p. 29-31.

<sup>51</sup> “§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.”.

<sup>52</sup> “[...] a falência, em seu procedimento, está determinada pelo interesse coletivo. O instituto é marcadamente de ordem pública, muito embora vise resolver em massa questões de interesses essencialmente privados”. REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 21.

<sup>53</sup> LOBO, Jorge. *Direito Concursal: direito concursal contemporâneo, acordo pré-concursal, concordata preventiva, concordata suspensiva, estudos de direito concursal*. Rio de Janeiro: Forense, 1996. p. 7.

<sup>54</sup> O conteúdo social foi ressaltado pelo presidente da Comissão de Assuntos Econômicos quando da tramitação do projeto da Lei de Falências pelo Senado, Senador Ramez Tebet: “Nesse sentido, nosso trabalho pautou-se não apenas pelo objetivo de aumento da eficiência econômica – que a lei sempre

devem cumprir, um dever ético<sup>55</sup> que motiva a aprimorar a qualidade de vida de todos, ou seja, concretizar o ideal da dignidade da pessoa humana e o patrimônio mínimo imprescindível para tal.

Na hipótese, objeto desse estudo, de ter havido uma alienação de bem imóvel antes da decretação da falência, entretanto ausente a transcrição do negócio jurídico no Registro de Imóveis, parece ser desproporcional a solução de objetivamente se considerar ineficaz a venda somente por se enquadrar à literalidade do art. 129, VII da Lei 11.101/2005.

No item anterior, primeiramente, foi ponderado que se devem admitir provas para mitigar a declaração da ineficácia objetiva, que tem presunção relativa de dano. Logo após, tendo em consideração que art. 129 da Lei Falimentar busca recompor o patrimônio da massa falida em benefício dos credores<sup>56</sup> e assegurar a finalidade da falência, foi apontado que se alienação do bem imóvel foi a justo preço, não houve dano ao patrimônio da massa nem prejudicou credores.

Portanto, a ineficácia no caso hipotético analisado não se sustenta pelo viés econômico finalístico da falência. Ademais, essa solução também significaria uma afronta à função social da propriedade e da própria empresa, perseguida na Lei nº 11.101/2005.<sup>57</sup>

Desconsiderar a realidade fática e econômica por questões meramente formais configura desrespeito à função social, não condizendo com a que se propõe o ordenamento jurídico. Portanto, como em um cenário de crise há perdas e na falência elas são socializadas,<sup>58</sup> deve-se ressaltar o caráter publicístico do atual

---

deve propiciar e incentivar – mas, principalmente, pela missão de *dar conteúdo social* à legislação.” (p. 20). Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=580933>>

<sup>55</sup> LUCCA, Newton De. *Da Ética Geral à Ética Empresarial*. São Paulo: Quartier Latin, 2009. p. 329-332.

<sup>56</sup> AZZONI, Clara Moreira. *Ação revocatória: a dimensão da dicotomia "ineficácia objetiva" e "ineficácia subjetiva"* (artigos 129 e 130 da Lei 11.101/05). 2012. Tese (Doutorado em Direito Processual) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. p. 56.

<sup>57</sup> “Ao dar-se ênfase ao manifesto interesse público do processo de insolvência da empresa, impõe-se, como consequência inelutável: 1) observar à risca os preceitos constitucionais em matéria de: (a) direito do trabalho; (b) direitos sociais; (c) princípios gerais da atividade e da organização econômica; e (d) função social da propriedade e da empresa;”. LOBO, Jorge. *Direito Concursal: direito concursal contemporâneo, acordo pré-concursal, concordata preventiva, concordata suspensiva, estudos de direito concursal*. Rio de Janeiro: Forense, 1996. p. 202.

<sup>58</sup> “Como no sistema capitalista de organização da economia a produção cabe à iniciativa privada, e todos, em última análise, dependemos do sucesso das empresas para atendimento de nossas necessidades e querências, é justa a socialização das perdas provocadas pelo risco empresarial, explicando-se, desse modo, os privilégios que o direito falimentar concede aos falidos.”. In: COELHO,

Direito Falimentar<sup>59</sup> e tutelar, sempre que possível, a realidade fática acima dos aspectos formais, a fim de se promover o ideal da dignidade humana.

### 2.3 (IN)COMPATIBILIDADE ENTRE A LEI DE REGISTROS E A FALIMENTAR

Pela Lei Falimentar, há ineficácia, em relação à massa falida, dos registros feitos após a data da quebra. No entanto, pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), consoante o art. 215<sup>60</sup>, seria questão de nulidade do registro não só feito após a decretação da falência como também durante o termo legal.

Quando da vigência do antigo diploma falimentar, Decreto-Lei nº 7.661/45, havia expressiva discussão se o seu art. 52, VII (correspondente ao art. 129, VII da atual Lei de Quebras) havia sido revogado com o advento do art. 215 da Lei nº 6.015/73. Contemporaneamente, todavia, esse dilema não tem sido muito debatido.

A revogação ou não do artigo 52, VII dependia se o entendimento do hermeneuta era no sentido da incompatibilidade ou compatibilidade, respectivamente, entre as normas. Isso porque ambas as leis são específicas e, nos termos do art. 2º, § 1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657/42),<sup>61</sup> a lei posterior revoga a anterior que for com ela incompatível.

Entre aqueles que defendem a compatibilidade, BYKOFF justifica que o art. 215 da Lei de Registros se referia ao art. 40 e, não ao 52, do Decreto-Lei Falimentar.<sup>62</sup> Assim, a distinção entre as hipóteses que seriam sancionadas pela nulidade e as que seriam pela ineficácia está no momento em que foi realizado o ato, sendo que só “os atos e consequentes registros realizados após a sentença de abertura da falência são

---

Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial: direito de empresa*. v. 3. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 256.

<sup>59</sup> Assim foi a conclusão da Commissione Pajardi, que em 1984 estudou a reforma da lei falimentar italiana. Cf. LOBO, Jorge. *Direito Concursal: direito concursal contemporâneo, acordo pré-concursal, concordata preventiva, concordata suspensiva, estudos de direito concursal*. Rio de Janeiro: Forense, 1996. p. 29.

<sup>60</sup> “Art. 215 - São nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.”.

<sup>61</sup> “Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.”.

<sup>62</sup> “Art. 40. Desde o momento da abertura da falência, ou da decretação do seqüestro, o devedor perde o direito de administrar os seus bens e dêles dispôr. § 1º Não pode o devedor, desde aquele momento, praticar qualquer ato que se refira direta ou indiretamente, aos bens, interêsses, direitos e obrigações compreendidos na falência, sob pena de nulidade, que o juiz pronunciará de ofício, independentemente de prova de prejuízo.”.

nulos; os realizados antes da abertura da falência e registrados depois são apenas ineficazes em relação à massa.”.<sup>63</sup>

Com a edição da nova Lei de Falências, não foi incluída disposição paralela a do art. 40 do diploma anterior. Em consequência dessa ausência e da não atualização da Lei Registral, o raciocínio de BYKOFF não se adéqua ao atual ordenamento.

Igualmente advogando pela compatibilidade entre as leis e utilizando-se de argumentação diversa, ARRUDA ALVIM propõe a interpretação harmônica entre o art. 52 do Decreto-Lei 7.661/45 e o art. 215 da Lei 6.015/73. Deste modo, entende que o art. 215 se refere aos atos de constrição de direito real de garantia dentro do período suspeito, previstos no art. 52, III (art. 129, III da Lei Falimentar de 2005),<sup>64</sup> não atingindo os registros de direitos reais feitos após a quebra.<sup>65</sup>

Preponderou na jurisprudência a harmonização dos artigos 215 da Lei de Registros Públicos e do art. 52, VII do Decreto-Lei 7.661/45, buscando-se uma hermenêutica que compatibilizasse os dois preceitos<sup>66</sup> e destacando a não revogação da norma falimentar.<sup>67</sup>

---

<sup>63</sup> Completa, ainda, “O art. 215 da LRP deveria voltar à sua redação anterior, com a supressão da locução “ou do termo legal nele fixado”, que não se justifica sob nenhum ângulo. Enquanto isso, deve ser interpretado como vinha sendo, antes de sua alteração pela Lei 6.015/73, aplicável somente ao art. 40 da LF (com o qual era coerente), e não ao art. 52 da LF.”. In: BYKOFF, George. O art. 215 da Lei de Registros Públicos se aplica à ação revocatória? (Art. 52, VII da Lei 7.661/45 - Lei de Falências). *Revista de Processo*, São Paulo, v. 38, p. 207–211, abr-jun. 1985.

<sup>64</sup> “Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida [...] III – a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada”.

<sup>65</sup> ARRUDA ALVIM, Thereza Celina Diniz. Ação Revocatória - Interpretação do art. 52 da Lei de Falências. *Revista de Processo*. São Paulo, v. 31, p. 253-258, jul-set. 1983. No mesmo sentido, é a lição de Bulgarelli: “a norma procedimental do art. 215 só se encontra na Lei dos Registros Públicos para dar instrumentalidade ao art. 52 da Lei Falimentar, nas hipóteses que este contempla.” In: BULGARELLI, Waldírio. *Problemas de direito empresarial moderno*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1989. p. 82.

<sup>66</sup> “No julgamento do REsp 36.121-4/SP, o Ministro Relator Barros Monteiro diz: ‘Além de tudo, há clara deficiência técnica do art. 215, ao fixar dois marcos para a incidência da nulidade do registro (...) sem que fossem determinadas em que condições seriam adotados ou outro limite. (...) Logo, a locução intercalada ‘ou do termo legal nele fixado’ somente é conciliável com a hipótese prevista no inc. III do art. 52, a determinar a ineficácia da garantia real constituída dentro do termo legal da falência, não obstante a impropriedade da nulidade criada na lei registral’”. In: BEZERRA FILHO, Manoel Justino. *Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005: Comentada artigo por artigo*. 10ª e. ver., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 302.

<sup>67</sup> “AÇÃO REVOCATÓRIA. LEI DE FALÊNCIAS (ART. 52, VII). LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (ART. 215). O art. 52, VII, da Lei Falimentar não foi revogado pelo art. 215 da Lei de Registros Públicos. Interpretação do último dispositivo de forma a compatibilizá-lo com o sistema de nulidades do Código Civil e de ineficácia de atos do pedido relativamente à massa. Recurso conhecido e provido.” (REsp 295/SP, Rel. MIN. CLÁUDIO SANTOS, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/11/1989, DJ 05/02/1990, p. 454). “I - O art. 215 da Lei de Registros Públicos não serve de amparo para expungir os efeitos ditados

REQUIÃO, contrariamente à posição dominante, concluía pela incompatibilidade entre as normas do art. 52, VII, Decreto-Lei nº 7.661/45 e do art. 215, Lei nº 6.015/73, de forma que artigo da Lei Falimentar teria sido revogado.<sup>68</sup> Seguindo o raciocínio do Professor, com o advento da nova Lei de Falência em 2005 e a manutenção da redação incompatível no art. 129, VII, a lei posterior falimentar teria, então, agora revogado o art. 215 da Lei 6.015/73.

No que tange a essa polêmica, já na vigência da Lei 11.101/2005, SANTOS comemora que:

Quanto à hipótese prevista no inciso VII do art. 129 da nova Lei de Recuperação de Empresas, em boa hora, o legislador revogou, por antinomia, o art. 215 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973), que, com rara infelicidade e equivocada colocação, causou algumas controvérsias sobre a aplicação do art. 52, VII, da revogada lei falimentar (v. a propósito o REsp nº 295-SP, julgado pela Terceira Turma do STJ).<sup>69</sup>

De toda a sorte, independentemente da linha interpretativa que se siga, seja pela interpretação antes dominante de compatibilidade ou pela incompatibilidade – que agora favorece a Lei Falimentar, pois esta é posterior – contemporaneamente o art. 215 da Lei 6.015/73 não afeta o art. 129, VII da Lei 11.101/2005. Os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos realizados após a decretação da falência e sem prenotação anterior não são nulos, mas sim ineficazes.

---

pela Lei de Falências.” (REsp 246.689/SP, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2001, DJ 02/04/2001, p. 290).

<sup>68</sup> “É claro, claríssimo, que os dois preceitos – o da lei falimentar [art. 52, VII] e o da Lei de Registros Públicos [art. 215] – são incompatíveis. Basta atentar, apenas, para a circunstância de que um considera a hipótese legal de registro de imóvel como ineficaz, ao passo que o mais recente o inquina de nulo... E, insisto, se referem à mesma hipótese. Prevalece, pois, o preceito legal mais recente, isto é, o art. 215 da Lei de Registros Públicos.”. In: REQUIÃO, Rubens. Fraude contra credores. In: *Revista dos Tribunais*, v. 72, nº 575, set./1983. p. 45-53.

<sup>69</sup> SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. A Ação Revocatória na Nova Lei de Recuperação de Empresas e de Falências. In: GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis et al (Org.). *A nova lei de falências e de recuperação de empresas: Lei nº 11.101/05*. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 333-349. p. 336.

### 3 COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Na definição do artigo 481 do Código Civil, o contrato de compra e venda é marcado pela obrigação do vendedor de transferir o domínio de certa coisa mediante contraprestação de pagamento de determinado preço em dinheiro.

É contrato bilateral, oneroso e consensual,<sup>70</sup> pois ambas as partes devem acordar livremente as disposições contratuais, comprometendo-se a cumprir obrigação que implica algum dispêndio.

Em especial, ainda, a compra e venda de bem imóveis é um negócio jurídico solene, cuja forma está prescrita em lei e é requisito essencial de validade.<sup>71</sup> Para a transferência entre vivos de direitos reais sobre bens imóveis, cuja avaliação seja superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, o artigo 108 do Código Civil prevê a obrigatoriedade de se realizar o negócio jurídico por meio de escritura pública.<sup>72</sup>

Além do contrato de alienação imobiliária, com a finalidade de se transferir a propriedade de imóvel também é comumente utilizado o compromisso ou promessa de compra e venda. Parte dos juristas o define como um contrato preliminar,<sup>73</sup> que deve observar os requisitos formais do contrato típico de compra e venda (art. 462, CC) e ser registrado no Cartório de Imóveis (art. 463, par. ún, CC).<sup>74</sup>

Outra corrente doutrinária, defendida por GOMES e aqui adotada, repudia a classificação do compromisso de compra e venda como contrato preliminar. Ao contrário, é contrato típico que confere ao compromissário o “direito de se tornar

---

<sup>70</sup> LOBO, Paulo. *Direito Civil: Contratos*. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 212.

<sup>71</sup> AMARAL, Francisco. *Direito Civil: Introdução*. 7ª ed. rev., atual. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 403.

<sup>72</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>73</sup> Há discussão doutrinária acerca da natureza jurídica do compromisso de compra e venda. Para Noronha, a promessa de compra e venda irretratável e registrada é contrato preliminar, a que a lei expressamente confere direito real de aquisição. Cf. NORONHA, Fernando. *Direito das obrigações: fundamentos do direito das obrigações: introdução à responsabilidade civil*. v. 1. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 276-278. No mesmo sentido, é Mário Aguiar Moura (Promessa de compra e venda. Rio de Janeiro: Aide, 1989. p. 40).

<sup>74</sup> “Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.” e “Art. 463. [...] Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.”

proprietário do bem que lhe foi prometido irrevocavelmente à venda”.<sup>75</sup>

Isso posto, tem-se que tanto pelo contrato de alienação imobiliária quanto pelo compromisso de compra e venda, nasce a obrigação do vendedor de transferir a propriedade do bem,<sup>76</sup> não ocorrendo a transmissão imediata.<sup>77</sup> Para que esta ocorra, a legislação brasileira exige que seja realizado registro do título translativo no Registro de Imóveis, somente após o qual será considerado o comprador o dono do imóvel.<sup>78</sup>

Destaca PONTES DE MIRANDA que o registro não está relacionado com a posse do imóvel. O seu escopo é revelar a verdade sobre as relações jurídicas, conferindo publicidade a estas.<sup>79</sup>

Conseqüentemente, presume-se titular do direito real a pessoa que estiver registrada como proprietária do imóvel. Essa presunção *juris tantum* dos efeitos da transcrição, no entanto, pode ser elidida. Provada que a realidade não é a descrita no registro, pode-se determinar por sentença a retificação do registro ou realizar nova

---

<sup>75</sup> “O compromisso de venda não é verdadeiramente um contrato preliminar. Não é por diversas razões que completam a originalidade do seu escopo, principalmente a natureza do direito que confere ao compromissário. Tem ele, realmente, o singular direito de se tornar proprietário do bem que lhe foi prometido irrevocavelmente à venda, sem que seja inevitável nova declaração de vontade do compromitente. Bastará pedir ao juiz a adjudicação compulsória, tendo completado o pagamento do preço. Assim sendo, está excluída a possibilidade de ser o compromisso de venda um contrato preliminar, porque só é possível adjudicação compulsória nas obrigações de dar, e, como todos sabem, o contrato preliminar ou promessa de contratar gera uma obrigação de fazer, a de celebrar o contrato definitivo”. In: GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 332.

<sup>76</sup> “o negócio jurídico, que tenha a função econômica de transferir o domínio, produz, tão somente, a obrigação de o transferir. [...] Para que a transferência se verifique, isto é, para que o comprador se torne o dono da coisa comprada, é preciso que o título de aquisição seja registrado no Ofício de Imóveis.”. In: GOMES, Orlando. *Direitos Reais...* p. 158-159.

<sup>77</sup> “No direito germânico, o acordo de transmissão de propriedade de bens móveis e imóveis é abstrato, em razão de dispositivo do ordenamento jurídico que torna a causa irrelevante. Já no direito francês, é a própria compra e venda que transfere a propriedade, embora somente interpartes, antes do registro. O Código Civil brasileiro adotou posição intermediária, ao fazer depender a eficácia da tradição à do negócio jurídico antecedente, princípio este que a jurisprudência estendeu à transferência de imóveis pela transcrição.”. In: COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 49.

<sup>78</sup> Conforme redação do Código Civil: “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”. Do mesmo modo é a Lei nº 6.015/73: “Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.”.

<sup>79</sup> MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. 308.

transcrição.<sup>80</sup>

Além disso, o Código Civil (art. 1.417) exige que o contrato de compromisso de compra e venda seja registrado no cartório competente para que incida a eficácia de direito real<sup>81</sup> e, somente assim, poderia requerer a adjudicação compulsória (art. 1.418, CC).<sup>82</sup> Contudo, a doutrina e jurisprudência não têm mais condicionado ao registro a possibilidade de adjudicação compulsória por parte do promitente comprador, conforme entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça.<sup>83</sup>

Em face dessa abertura hermenêutica pela inexigibilidade de se cumprir com as formalidades registraes, o Direito tem tutelado também as alienações imobiliárias realizadas por instrumento particular, relativizando-se a regra do artigo 108 do Código Civil.

Nesse diapasão, conclui GOMES que “a hipótese de permissão do instrumento particular para negócios relativos a direitos reais sobre imóveis revela certa coerência com a realidade social”, atentando-se para o fato de que “a segurança jurídica dos negócios realizados por meio da escritura pública não é o único valor aí em cena”.<sup>84</sup>

Assim sendo, é certo que o ordenamento jurídico brasileiro acolhe a alienação de bem imóvel, seja pelo contrato ou pelo compromisso de compra e venda, que se opere não só mediante escritura pública, como também por instrumento particular.

A princípio, a legislação impõe a exigência de registro do negócio jurídico para que haja oponibilidade a terceiros.<sup>85</sup> Todavia, é possível ajuizar ação de adjudicação compulsória para se fazer cumprir o compromisso de compra e venda ainda que não registrado, conforme inteligência da Súmula 239, STJ, e – como será explorado nos

---

<sup>80</sup> MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. 336-347.

<sup>81</sup> “Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.”.

<sup>82</sup> “Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.”.

<sup>83</sup> “Súmula nº 239, STJ. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”.

<sup>84</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 430.

<sup>85</sup> “A inscrição exterioriza o ato e outorga-lhe eficácia erga omnes.”. In: VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. v. 5. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 178.

itens seguintes – a jurisprudência tem ido além e tutelado a realidade de donos de imóveis em execuções contra o proprietário registral destes, fundamentando-se na Súmula 84 do STJ e conferindo interpretação finalística às exigências formais.

No sistema falimentar, o compromisso de compra e venda registrado não é rescindido com a declaração da falência do vendedor<sup>86</sup> e, com o cumprimento do contrato, o comprador tem direito de obter a escritura definitiva. A despeito da opinião de REQUIÃO de que falta de registro marca a inoponibilidade perante a massa,<sup>87</sup> no tom ditado pela atual jurisprudência, premissa sustentada neste trabalho, o contrato de compra e venda ou o compromisso, mesmo que não registrados, têm produzido efeitos perante terceiros, sendo oponíveis à massa e concretizando a realidade fática.

Segundo previsto no Código Civil e na Lei nº 6.015/73, a transferência do bem imóvel se dá em decorrência do registro do título translativo no Cartório de Imóveis. Logo, como tratado no capítulo 2, se o empresário vender bem imóvel não for providenciado registro, com a decretação de sua falência, independentemente da data da venda, esta pode ser declarada objetivamente ineficaz perante a massa falida.

A parte final do inciso VII do art. 129 da Lei Falimentar excetua da ineficácia os atos registrários feitos após a falência que tenham sido prenotados. A prenotação “destina-se à segurança do nascimento ou desfazimento de direitos sobre propriedade imóveis”<sup>88</sup>, que é justamente o propósito das disposições da Lei de Registro Público.

Do exposto, tem-se que se for alienado bem imóvel, por contrato ou compromisso de compra e venda, e não houver registro nem prenotação nesse sentido, as Leis Falimentar e Registral e o Código Civil preveem que o negócio jurídico é ineficaz perante a massa falida, a qual é terceira nesta relação. Ainda, dispõem que o registro efetivado após a decretação da falência não produz efeitos em relação à massa falida e o bem é arrecadado pela massa falida.

Em oposição à interpretação literal das leis mencionadas, considerou-se no primeiro capítulo que a ineficácia do art. 129 da Lei 11.101/2005 goza de presunção

---

<sup>86</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial: direito de empresa*. v. 3. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 319. Igualmente, REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 169-170; LACERDA, José Cândido Sampaio de. *Manual de Direito Falimentar*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1970. p. 160.

<sup>87</sup> “O contrato de compromisso de compra e venda do imóvel firmado entre as partes, mesmo elaborado antes da declaração de falência da empresa vendedora, e fora do termo legal da falência, não é oponível contra a massa falida desta, em vista da ausência de registro imobiliário.”. In: REQUIÃO, Rubens. *Fraude contra credores*. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 72, n. 575, p.45-53, set. 1983.

<sup>88</sup> COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 127.

relativa no seu quesito objetivo, de forma que é possível provar a inexistência de dano e o não cabimento da declaração de ineficácia no caso concreto. Mais do que isso, é importante atentar para a finalidade e o conteúdo social da legislação.

Não só da Lei Falimentar, como também da Lei de Registro Público e do Código Civil no que concerne aos direitos de posse e propriedade de bens imóveis. Como já apresentada e a seguir desenvolvida, não é outra a atual tendência hermenêutica da jurisprudência.

### 3.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Os ideais liberais e burgueses presentes no curso do século XIX foram fatores que influenciaram diretamente a teoria desenvolvida por Savigny<sup>89</sup> sobre a posse. Ihering,<sup>90</sup> por sua vez, já esboça em sua teoria um fim social à propriedade.

Contemporaneamente, é bastante notória a doutrina da função social, alterando os conceitos tradicionais e impondo limitações ao direito de propriedade, até mesmo se associando à estrutura deste, trazendo novas feições ao Direito.<sup>91</sup>

O funcionalismo da propriedade e da posse se manifesta na forma como se

---

<sup>89</sup> Consoante a Teoria Subjetiva de Savigny, a posse é composta por dois elementos, quais sejam, o *corpus* e o *animus possidendi*. O *corpus* é o elemento objetivo da posse, significando a detenção física da coisa. Para a detenção se transformar em posse, é necessário também um elemento subjetivo, denominado de *animus possidendi*, que é a vontade de deter a coisa para si e de protegê-la contra terceiros. Desse modo, o *animus possidendi* poderia ser dividido em *animus domini* ou *ius possessionis*. O primeiro faz-se presente quando existe a posse originária e a segunda, quando é caso de posse derivada, pois é a intenção de ter o direito de posse sobre algo que pertenceu a outro. No entanto, essa solução apontou uma falha na teoria, tendo em vista que admitiu a possibilidade de posse sem a intenção de ser proprietário. Cf. SAVIGNY, Friedrich Karl von. *Tratado de la posesion segun los principios de derecho romano*. 6ª ed. Madrid: Sociedade Literaria e Tipografica, 1845. Versão Digital. p. 56-62.

<sup>90</sup> Na obra Teoria Simplificada da Posse, Ihering expõe que fato e direito se colocam de forma diferente no que diz respeito aos direitos possessórios. Para ele, a posse é poder de fato e a propriedade, poder de direito sobre a coisa. Ainda, a posse desempenha o papel relevante de ser pressuposto da propriedade, ou seja, antes de ser proprietário, de ter poder de direito sobre a coisa, há de se ter poder de fato.

Ao passo que quem detém o poder de fato é possuidor e aquele que tem o poder de direito sobre a coisa é o proprietário. Nada impede, entretanto, que na figura do proprietário se encontre tanto o poder de fato quanto o de direito. O proprietário pode tanto transferir sua posse de fato e, neste caso, a posse de outrem será justa, como pode se ver usurpado do poder de fato de possuir o que é de direito dele. Cf. IHERING, Rudolf von. *Teoria Simplificada da Posse*. 1ª ed. São Paulo: Rideel, 2005. p. 12-13.

<sup>91</sup> Importante destacar o preciso apontamento de Ruzyk: “a função não se trata de mero limite, mas, sim, de efetivos contributos que esses institutos devem promover em favor dos indivíduos em relação”. RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. *Institutos fundamentais do direito civil e liberdade(s)*. Rio de Janeiro: GZ, 2011. p. 334. *apud* MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. 88.

utilizam das faculdades do direito da propriedade.<sup>92</sup> FACHIN explana que, estando a função social intrínseca a este direito, ela o legitima e justifica a proteção que o Direito lhe confere, visando “atender aos pressupostos constitucionais de uma leitura repersonalizada dos direitos patrimoniais”.<sup>93</sup>

Em relação à proposta essencial de se repersonalizar o Direito tomando como alicerce o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, magistralmente palestra FACHIN que:

Para bem entender os limites propostos à execução à luz do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, têm sentido verificações preliminares. A dignidade da pessoa é princípio fundamental da República Federativa do Brasil. É o que chama de princípio estruturante, constitutivo e indicativo das idéias diretivas básicas de toda a ordem constitucional. Tal princípio ganha concretização por meio de outros princípios e regras constitucionais formando um sistema interno harmônico, e afasta, de pronto, a idéia de predomínio do individualismo atomista no Direito. Aplica-se como leme a todo o ordenamento jurídico nacional compondo lhe o sentido e fulminando de inconstitucionalidade todo preceito que com ele conflitar. É de um princípio emancipatório que se trata.<sup>94</sup>

Nessa perspectiva, os estudiosos e profissionais das ciências jurídicas, abraçando essa perspectiva mais social do Direito e de sua aplicação, devem se atentar sempre ao conteúdo social nas leis, visando à sua mais ampla concretização em vista do fim de se assegurar a dignidade da pessoa humana.

Nas hipóteses de ausência de tipicidade contratual, como no caso aqui considerado de transmissão de bens imóveis sem a observância das exigências formais, o Direito constitucionalizado impõe que se considere as implicações econômicas e sociais presentes na realidade, para que se possa tutelar também esses negócios feitos ao arrepio das técnicas jurídicas e promover os ideais de justiça social e dignidade propostos na Constituição Federal.<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea* (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre: Fabris, 1988. p. 17.

<sup>93</sup> FACHIN, Luiz Edson. Aquisição Construtiva de Solo Alheio: Princípio Superfícies Solo Cedit, Boa-Fé e Função Social à Luz do Código Civil Brasileiro. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, n. 92, 2012, p. 123 – 138, ago. 2012.

<sup>94</sup> FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 190.

<sup>95</sup> Nas palavras de RUZYK: “[...] a complexidade econômica e a questão social que circundam essas possibilidades [de transmissão de bens] não se pautam pela tipicidade contratual, mas sobre combinações e possibilidades contratuais que visam atender às necessidades do negócio in concreto, conduzindo ao adimplemento. Como essas combinações nem sempre são tuteladas satisfatoriamente pelo direito [...], necessária se faz a releitura de conceitos e estruturas tradicionais, a fim de concretizar os preceitos constitucionais, em linha com a dimensão funcional do Direito Civil, centrada, sobretudo,

A questão dos contratos firmados sem o respeito à técnica jurídica é ainda mais sensível em se tratando de transferência de bens imóveis que servem de moradia. Isso porque a habitação é direito social agasalhado pela Constituição Federal<sup>96</sup> e fundamental<sup>97</sup> intimamente ligado ao bem estar da pessoa, imprescindível à materialização de uma vida digna.<sup>98</sup>

Essa concepção de um Direito repersonalizado faz-se ainda mais indispensável diante da realidade social do Brasil, em que há milhares de pessoas que vendem seus imóveis sem o necessário registro no cartório competente, pois desconhecem essa exigência legal ou não têm possibilidades de contar com o apoio técnico-jurídico requerido para a elaboração de contrato de compra e venda imobiliária em conformidade com a legislação.<sup>99</sup>

---

na promoção de liberdade(s) (inclusive de caráter material) das pessoas.”. In: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski; FRANK, Felipe. Revisitando os Direitos Reais a Partir de sua Interface com o Direito Obrigacional: a importância da relatividade entre os planos real e obrigacional nas relações privadas. *Revista Seqüência – Estudos Jurídicos e Políticos*. Florianópolis, n. 63, p. 133-158, dez. 2011. p.154.

<sup>96</sup> “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”.

<sup>97</sup> Conforme consta da Declaração Universal dos Direitos Humanos, adotada e proclamada pela resolução 217 A (III) da Assembleia Geral das Nações Unidas em 10 de dezembro de 1948: “Artigo 25. 1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle.”

<sup>98</sup> “Sendo a habitação uma necessidade econômica satisfeita mediante o consumo do bem imóvel, o princípio da dignidade da pessoa humana deve, necessariamente, compor a funcionalidade dos negócios com esta destinação, ampliando a perspectiva de análise do simples regramento do direito dos contratos à proteção e promoção dos direitos de personalidade.”. In: LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 74.

<sup>99</sup> “Como visto, antes do registro existe apenas relação pessoal entre alienante e adquirente. Por outro lado, enquanto não cancelado o registro, presume-se que o titular é quem nele figura. A realidade social do país, no entanto, é bem outra: o registro do imóvel não é regra geral. Há milhares de imóveis que vão sendo transferidos várias vezes apenas por contratos, mais ou menos elaborados, sem que o registro corra.”. In: VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. v. 5. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 187-188.

Igualmente, Ruzyk observa como se dão cotidianamente as transmissões de bens imóveis e propõe a resolução de eventuais litígios com fundamento nos princípios contratuais e em conformidade com a finalidade social: “É possível verificar que os bens, cada vez com mais frequência, são transmitidos por contratos atípicos, compostos por diferentes tipos de contrato, e que culminam em algo sui generis, que nem sempre tem seus efeitos previstos legalmente, devendo, por isso, ser circunscritos pelos princípios contratuais e pelas cláusulas gerais da boa-fé objetiva e da função social do contrato.”. In: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski; FRANK, Felipe. Revisitando os Direitos Reais a Partir de sua Interface com o Direito Obrigacional: a importância da relatividade entre os planos real e obrigacional nas relações privadas. *Revista Seqüência – Estudos Jurídicos e Políticos*. Florianópolis, n. 63, p. 133-158, dez. 2011. p.149-150.

### 3.2 SÚMULA 84/STJ: SUPERAÇÃO DAS FORMALIDADES

A possibilidade de se opor embargos de terceiros fundados na posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel não registrado tem sido objeto de debate jurisprudencial há tempos.

A princípio, os embargos não deveriam ser admitidos, visto que apenas a transcrição no Registro Público conferiria a oponibilidade *erga omnes* ao contrato, sem a qual restaria tão somente direito obrigacional entre as partes. Contudo, o entendimento dos tribunais oscilou entre a não aceitação de embargos, pois desprovido o contrato de eficácia real, e a admissão em vista da posse exercida pelo promitente comprador.

Esse conflito culminou na edição de duas súmulas opostas. Em 1984, o Supremo Tribunal Federal editou a Súmula 621 do STF,<sup>100</sup> vedando a oposição de embargos de terceiro e, em 1993, o Superior Tribunal de Justiça aprovou a Súmula 84 admitindo essa possibilidade de se embargar.<sup>101</sup>

Em brilhante voto no Recurso Especial 188/PR,<sup>102</sup> em que se discutiu a divergência com a Súmula 621 do STF, o Ministro Barros Monteiro lembrou alguns julgados do Supremo Tribunal Federal e de tribunais estaduais proferidos antes da publicação da súmula em debate e notou que a jurisprudência fora pacífica no sentido de se admitir embargos de terceiro fundados na posse decorrente de compromisso de compra e venda não registrado até 1971.

O Supremo Tribunal Federal, em 16.03.1972, no RE 73.527-PE<sup>103</sup> firmou o

---

<sup>100</sup> A Súmula 621 do STF, aprovada em Sessão Plenária em 17/10/1984, dispõe que “Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis.”

<sup>101</sup> Contrariamente à Súmula 621 do STF, a Súmula 84 do STJ prevê que “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”. (Súmula 84, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993).

<sup>102</sup> “PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA COM A SÚMULA 621 DO STF. 1 - É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de contrato de compromisso de compra e venda desprovido de registro imobiliário. 2 - Inocorrência *in casu* de fraude à execução. 3 - Recurso Especial a que se nega provimento.” (REsp 188/PR, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Rel. p/ Acórdão Ministro BUENO DE SOUZA, QUARTA TURMA, julgado em 08/08/1989, DJ 31/10/1989, p. 16557).

<sup>103</sup> “Promessa de compra e venda do imóvel. Sem a formalidade essência da inscrição no registro público, não se torna oponível a terceiros. O registro é que lhe atribui eficácia *erga omnes*. Recurso extraordinário conhecido, mas não provido.” (RE 73527, Rel. Min. DJACI FALCÃO, Primeira Turma, julgado em 16/03/1972, DJ 19/05/1972, p. 3135).

primeiro precedente, que resultou na edição da Súmula 621.<sup>104</sup> Passadas quase duas décadas dessa virada jurisprudencial e já na vigência do CPC/73, em 1989, o STJ em julgamento do RE 188-0 – PR quebrou novamente o paradigma, permitindo que os embargos de terceiro que se insurgissem contra a penhora fossem processados mesmo que a posse do embargante fosse fundada em compromisso de compra e venda não registrado.

Quatro anos após, fundamentados em uma série de precedentes<sup>105</sup> e na redação do §1º do art. 1.046 do Código de Processo Civil de 1973,<sup>106</sup> o STJ aprovou enunciado da atual Súmula nº 84. Ante o conflito das redações sumuladas, nas palavras de NERY, “O STJ 84 prevalece sobre o STF 621, que restou superado, porque àquela Corte cabe, pelo texto constitucional vigente (CF 105 III a), dizer a última palavra sobre a interpretação da lei federal no país.”<sup>107</sup>

A mudança na inteligência jurisprudencial veio em encontro com a prática brasileira, na qual cotidianamente se observa a venda de bens imóveis sem a observância das formalidades registrais, até mesmo moradias financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação.<sup>108</sup>

Atento à essa realidade, Ministro Athos Carneiro em seu voto no julgamento

---

<sup>104</sup> A título de ilustração, indica-se aqui julgamento realizado menos de seis meses pela Primeira Turma do STF admitindo a oposição dos embargos com base na posse: “AÇÃO EXECUTIVA. PENHORA DE BEM VENDIDO POR UM DOS EXECUTADOS A TERCEIRO, QUE, EMBORA NA POSSE DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA, NÃO FIZERA A SUA TRANSCRIÇÃO. I - Os embargos de terceiro são admitidos não apenas para a proteção simultânea do domínio e da posse, como no direito anterior, mas também para a defesa da simples posse. II - Não ocorrendo quaisquer das hipóteses de fraude à execução, a alienação há de ser considerada plenamente eficaz, enquanto não for anulada pelo meio próprio, que é a chamada ação pauliana. [...]” (STF, RE 71162 GB, Rel. Ministro AMARAL SANTOS, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/10/1971, DJ de 07/02/1972).

<sup>105</sup> Precedentes: REsp 188 PR; REsp 226 SP; REsp 573 SP; REsp 662 RS; REsp 696 RS; REsp 866 RS; REsp 1172 SP; REsp 2286 SP; REsp 8598 SP; REsp 9448 SP.

<sup>106</sup> “Art. 1.046. Quem, não sendo parte no processo, sofrer turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial, em casos como o de penhora, depósito, arresto, seqüestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha, poderá requerer lhe sejam mantidos ou restituídos por meio de embargos. § 1º Os embargos podem ser de terceiro senhor e possuidor, ou apenas possuidor.”

<sup>107</sup> NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade (coord.). *Comentários ao Código de Processo Civil* [livro eletrônico]. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. p. 1552.

<sup>108</sup> “Emerge da realidade brasileira situação jurídica merecedora de atenção e tutela. É que frente à dinamicidade fática e às demasiadas formalidades exigidas em lei para a transmissão da propriedade imobiliária, alguns imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação são vendidos à margem das formalidades legais por meio dos chamados ‘contratos de gaveta’, mas, nada obstante isso, acabam por concretizar o acesso ao direito fundamental à moradia, gozando, pois, de tipicidade social e merecendo tutela jurídica.”. Comentário de Fachin em: MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. 397.

do Recurso Especial 188/PR fez extensa e memorável consideração, a qual aqui se colaciona parte, devido à sua pertinência:<sup>109</sup>

Sabemos que no nosso país, principalmente nas camadas pobres da população, um grande número de negócios, e até direi, a maior parte dos negócios, é efetuada de maneira menos formal, e até absolutamente informal. Compram-se e vendem-se pequenos terrenos e casas apenas mediante a emissão de recibos, sinais de arras e mesmo de promessas de compra-e-venda ou "transferências de posse" redigidos de forma a mais singela. E é multíssimo comum que esses documentos não venham a ser registrados no Registro de Imóveis, inclusive porque os termos em que estão vazados não permitiriam o registro. Para o registro imobiliário é necessário que o contrato revista determinados requisitos, o que exige, frequentemente, a presença do tabelião ou do profissional do Direito.

Então, com extrema frequência, ocorre na vida judiciária termos alguém que é possuidor do seu terreno ou da sua casa há muitos anos, em inteira boa-fé, que já pagou a totalidade do preço há muitos anos, e de repente é surpreendido par uma penhora, em execução promovida contra aquele que lhe havia "alienado" o imóvel; nos termos da aludida Súmula [621 do STF], irá perder seus direitos à posse e à aquisição da propriedade.

Então vemos aqui os dois pratos da balança: de um lado, temos o direito do credor, direito pessoal; do outro lado o direito, também pessoal, do possuidor e promitente-comprador. [...] qual [...] merece maior tutela, maior proteção da ordem jurídica?

Tenho a impressão de que levar nosso raciocínio para o terreno do direito registral importará na aplicação das normas jurídicas dentro de um, digamos assim, tecnicismo exagerado.

Por fim, em harmonia com as realidades jurídico-sociais do Brasil, o Ministro Athos Carneiro se posicionou pela prevalência do direito pessoal do comprador do imóvel que já tenha quitado o preço, havendo sua posse e sendo legítimo pretendente à aquisição, em face ao direito do credor da pessoa que consta como proprietária do bem no registro do imóvel.

Portanto, tinha-se que contrato ou compromisso de compra e venda de imóveis não registrado atribuía aos adquirentes só direitos obrigacionais, de modo que se não fosse transferida a propriedade, a solução seria ingressar com ação indenizatória. Uma vez registrado, o contrato adquiria eficácia real, oponível *erga omnes*, e conferia ao promitente comprador direito real à aquisição.

Com a Súmula nº 84, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a possibilidade de o comprador do imóvel, cujo contrato não tenha sido registrado, proteger sua posse por meio de embargos de terceiros. Conferiu pois, certa

---

<sup>109</sup> Sem grifos no original. O inteiro teor do voto do Ministro Athos Carneiro no REsp 188 PR está disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num\\_registro=198900084216&dt\\_publicacao=31-10-1989&cod\\_tipo\\_documento=>](https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=198900084216&dt_publicacao=31-10-1989&cod_tipo_documento=>)>.

oponibilidade perante terceiros, extrapolando os normais limites dos direitos obrigacionais.

### 3.3 TUTELA DA POSSE E DO DOMÍNIO DO COMPRADOR DE IMÓVEL

Diante da análise histórica apresentada pelo Ministro Barros Monteiro em seu voto no RE 188 - PR, e até mesmo no voto do Ministro Athos Carneiro acima transcrito, percebe-se que a questão girava em torno da proteção que os embargos conferiam ao direito do terceiro, de forma a permitir uma proteção da posse e do direito obrigacional. Isto é, não se enfrentava a dicotomia entre Direito Real e Direito Obrigacional, somente se aceitava que os embargos de terceiro não serviam apenas à proteção da propriedade e de direitos reais.

Tomando-se como premissa doutrinária a concepção bipartida da propriedade, tem-se o domínio como elemento interno e propriedade como um regime de titularidades. O aspecto “interno diz respeito à relação entre o indivíduo e o bem da vida; e o externo se refere à relação entre esse e os demais indivíduos da sociedade”<sup>110</sup> possibilitando a oponibilidade *erga omnes*.

O domínio é direito real complexo, reunindo diversos direitos subjetivos *in re*,<sup>111</sup> quais sejam os direitos de ter e possuir a coisa, de usar a coisa, de fruir a coisa, de dispor da coisa, e à substância do domínio (*nudas proprietas*).<sup>112</sup>

Esses poderes exercidos sobre a coisa são tutelados pela titularidade que os instrumentaliza, que, no caso, é a propriedade. Esta é uma das formas de *regime intersubjetivo de titularidades* e, na condição de tal, tem a faculdade de opor o domínio *erga omnes*, determinando a não intervenção no bem por parte dos não titulares.<sup>113</sup>

---

<sup>110</sup> ARONNE, Ricardo. *Propriedade e Domínio*: Reexame Sistemático das Noções Nucleares de Direitos Reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 57-58.

<sup>111</sup> ARONNE, Ricardo. *Propriedade e Domínio*... p. 129.

<sup>112</sup> MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas*: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. 95-98.

<sup>113</sup> Os direitos reais que compõem o domínio são “tuteláveis mediante pretensão à abstenção derivada da titularidade que os instrumentaliza. Esta pode variar dentro das figuras que o sistema jurídico reconhece, implícita ou explicitamente. A propriedade, espécie do gênero titularidade, é uma das formas que se pode encontrar dentro do respectivo universo”. ARONNE, Ricardo. *Propriedade Intelectual e Direitos Reais*. In: AVANCINI, Helenara Braga; BARCELLOS, Milton Lucídio Leão (Org.). *Perspectivas atuais do direito da propriedade intelectual*. Porto Alegre: Edipucrs, 2009. p. 113-147. p. 146-147.

Em um primeiro momento, enquanto não realizado registro público para que se proceda à transferência da propriedade, como a alienação imobiliária não é imediatamente translativa, o adquirente do imóvel não tem pleno gozo dos direitos decorrentes do domínio.

Sem o registro público, “a titularidade formal continua a residir no alienante”<sup>114</sup> e o comprador do imóvel não pode dispor formalmente do bem, tampouco possui a *nudas proprietas*. Isso porque o exercício dessas duas faculdades está intimamente ligado com o conteúdo da matrícula do imóvel ou, em outras palavras, com o aspecto externo da propriedade (titularidade formal).

A partir da distinção dos dois aspectos que compõem o direito real de propriedade, é possível aferir que o compromisso de compra e venda de imóvel transfere o domínio ao compromissário comprador e a propriedade formal permanece em nome do promitente vendedor até o pagamento integral do preço acordado.<sup>115</sup>

Pelo contrato ou compromisso de alienação imobiliária, o domínio é transferido e exercido por aquele que compra o imóvel,<sup>116</sup> faltando-lhe tão somente a titularidade formal, a qual deveria ser regularizada no Registro de Imóveis quando da quitação contratual, mas usualmente não o é.

Assim sendo, uma vez que se presume proprietário do imóvel a pessoa que estiver registrada, o pleno exercício dos direitos do domínio pelo comprador resta comprometido, mesmo que já integralmente pago o preço da compra.

Neste quesito, válido lembrar que essa presunção legal dos efeitos da transcrição pode ser elidida, mediante prova de que a realidade não é a descrita no registro, retificando-o por sentença ou efetivando nova transcrição.<sup>117</sup>

---

<sup>114</sup> Comentário de Fachin em: MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. 349.

<sup>115</sup> Gomes ainda justifica que “No Código Civil, o comprador, pagando integralmente o preço, se torna dono do bem que lhe foi prometido irrevocavelmente à venda, independente de novo contrato definitivo de compra e venda”. In: GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 429-430.

<sup>116</sup> “Com efeito, se a finalidade dessa transmissão de posse é a futura realização do contrato prometido de compra e venda, pelo qual se adquire o domínio, as partes podem, de acordo com o princípio da autonomia privada, estabelecer, desde já, o início da posse em termos de domínio em favor do promitente comprador”. In: MUNIZ, Francisco. Embargos de terceiro à penhora: a questão da posse do promitente comprador. *Revista dos Tribunais*. São Paulo, v. 75, n. 613, p. 7-14, nov. 1986.

<sup>117</sup> MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas...* p. 336-347.

Após averiguação da realidade e idoneidade do contrato, será determinada a transcrição no registro e, diante da titularidade, poderá o adquirente gozar de todos os direitos do domínio e opô-los perante terceiros.

A princípio, somente quem tivesse a propriedade (titularidade formal) poderia se utilizar da faculdade de opor o domínio *erga omnes*. Todavia, a jurisprudência, consolidada por meio da Súmula 84 do STJ, tem aceitado a oposição de embargos de terceiro com base na posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que não registrado.

Ponderando este entendimento, COUTO E SILVA nota que

sustentar a posição de competirem os embargos somente se o contrato preliminar estiver registrado é proteger situação jurídica assemelhada a direito real. É tutelar direito de crédito "dominificado", e não a posse, através de remédio processual destinado à defesa da posse em face da lesão iminente por ato judicial. Parece, assim, que o STF admite os embargos de terceiro como remédio jurídico adequado a direito semelhante ao de propriedade; não se protege, porém, a posse simplesmente. Pode ser um topos, decisão limitada à espécie concreta, sem força para transformar a sua *ratio decidendi* em princípio geral.<sup>118</sup>

Logo, apesar de não ter havido a aquisição da propriedade, pois não se procedeu à alteração da titularidade, que exige o cumprimento de requisitos formais,<sup>119</sup> não há nesses casos somente a posse do bem, já há domínio.

O adquirente tem o domínio, por isso que a sentença que reconhecer a validade e a prova da quitação do contrato ou compromisso de compra e venda e determinar a alteração do Registro de Imóveis não constituirá o domínio (elemento interno da propriedade), mas sim o declarará.<sup>120</sup>

---

<sup>118</sup> Sem grifos no original. In: SILVA, Clóvis do Couto e. Comentários ao Código de Processo Civil. v. XI, t. II. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1982. p. 475. *apud* MUNIZ, Francisco. Embargos de terceiro à penhora: a questão da posse do promitente comprador. *Revista dos Tribunais*. São Paulo, v. 75, n. 613, p. 7-14, nov. 1986.

<sup>119</sup> Fachin, em nota atualizadora da obra de Pontes de Miranda, explica que para o doutrinador a aquisição "é mudança de titularidade, tanto na alienação como na sucessão hereditária. A plena eficácia pressupõe, portanto, titularidade." In: MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. .198-199.

<sup>120</sup> Dessa igual maneira ocorre na sentença que reconhece a procedência de pedido de usucapião, sobre a qual Aronne disserta que "o que faz o julgador é declarar o domínio do proponente sobre o bem. O declarando não o constitui, esse é preexistente, nascendo quando implementados os requisitos para a usucapião. Daí poder, a usucapião, ser argüida como matéria de defesa, como direito do usucapiente, opondo pretensão do ex adverso." [sem grifos no original]. In: ARONNE, Ricardo. *Propriedade e Domínio: Reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999. p. 77.

O compromisso e, como não poderia ser diferente, o contrato de compra e venda devidamente cumpridos são títulos bastantes para o registro da propriedade do imóvel. “O pagamento do preço, a posse pública e a boa-fé, na esteira da Súmula n. 84 do próprio Superior Tribunal de Justiça, garantem a sustentação de tal direito, independentemente de registro”.<sup>121</sup>

---

<sup>121</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 432.

#### 4 VENDA DE IMÓVEL À FAMÍLIA E DECRETAÇÃO DE FALÊNCIA

Na legislação brasileira, a propriedade imobiliária é adquirida somente após a transferência de sua titularidade, mediante o registro do título translativo. Em sendo assim, seja contrato ou compromisso de compra e venda, por instrumento particular ou público, se não houver o registro, ele não será oponível perante terceiros.

Todavia, a jurisprudência, consolidada na Súmula nº 84 do STJ, admite a oposição de embargos de terceiro fundados na posse oriunda de compromisso de compra e venda, mesmo que não registrado.

Se o comprador ou promitente comprador já tiver pago integralmente o preço do bem imóvel, mas não tiver procedido à transferência da titularidade no Registro de Imóveis, ainda não será considerado proprietário.

Por isso, independentemente da data da venda, se o vendedor e titular do imóvel falir, na falta de prenotação anterior, não se poderá realizar a transferência de propriedade após a decretação da falência. A alteração no registro nesse sentido será objetivamente considerada ineficaz, com fundamento no art. 129, VII da Lei 11.101/2005.

Com a falência, como o bem ainda é de propriedade do falido, ele será arrecadado pelo Administrador Judicial. Entretanto, viu-se no primeiro capítulo desse trabalho que a ineficácia objetiva comporta defesas, não atingindo as situações em que se provar a inexistência de dano à massa falida.

Ademais, também é possível defender o domínio do imóvel especialmente com base na Súmula 84 do STJ, pois a ausência de registro não impede a oposição do contrato perante terceiros, como é a massa falida.

A situação da venda irregular do imóvel fica ainda mais sensível se adicionar à equação a constituição de Bem de Família. Não só porque a moradia é pressuposto essencial à dignidade da pessoa humana, como também porque a Lei 8.009/90 prevê a impenhorabilidade do Bem de Família em processos executivos e a falência é uma execução coletiva.

Nas versos de CZAJKOWSKI:

a impenhorabilidade do Bem de Família será argumento acessório, mas poderoso, naqueles casos usuais de compromisso de compra e venda, mesmo não registrado, em que o imóvel é penhorado na execução promovida

contra o promitente vendedor, e os compromissários compradores, de há muito possuidores do bem procuram, através de embargos de terceiro, livrá-lo da constrição judicial.<sup>122</sup>

O artigo 108, §4º da Lei nº 11.101/2005<sup>123</sup> estabelece que não são arrecadados os bens absolutamente impenhoráveis. Entre estes bens estão os relacionados no art. 833 do CPC/2015<sup>124</sup> e o Bem de Família da Lei 8.009/1990.<sup>125</sup>

#### 4.1 BEM DE FAMÍLIA LEGAL

Apesar de existirem diversas visões sobre a finalidade da falência, a doutrina consente ao defini-la, antes de tudo, como execução concursal.<sup>126</sup>

A Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do Bem de Família legal,<sup>127</sup> em seu art. 3º traz o rol taxativo das hipóteses nas quais pode ser objeto de penhora nos processos executivos.<sup>128</sup> E, sendo a falência execução coletiva, tal previsão é plenamente aplicável a ela.

Álvaro Villaça Azevedo, em sua tese de doutoramento da Universidade de São Paulo (1972), defendeu a necessidade de atualização do Bem de Família

<sup>122</sup> CZAJKOWSKI, Rainer. *A impenhorabilidade do Bem de Família: comentários à Lei 8.009/90*. 4ª ed. Curitiba: Juruá, 2001. p. 62. *apud* AgRg no REsp 512.011/SP.

<sup>123</sup> “Art. 108. [...] 4º Não serão arrecadados os bens absolutamente impenhoráveis.”

<sup>124</sup> Não se fala em absolutamente impenhoráveis mais na redação do CPC/2015, apenas permanece a expressão “impenhoráveis”. Contudo, a essência do dispositivo não sofreu alterações: “Art. 832. Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis.” e “Art. 833. São impenhoráveis: I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução.”

<sup>125</sup> BEZERRA FILHO, Manoel Justino. *Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005: Comentada artigo por artigo*. 10ª e. ver., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 275.

<sup>126</sup> Assim, REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 21-23; LACERDA, José Cândido Sampaio de. *Manual de Direito Falimentar*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1970. p. 13-15; COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial: direito de empresa*. v. 3. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 254. Isto posto, importa ressaltar a anotação do prof. Requião de que a falência não pressupõe necessariamente a pluralidade de credores (cf. REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar...*, p. 35).

<sup>127</sup> No trabalho, tendo em vista que se aborda a questão de imóveis não registrados, não será abordado o Bem de Família voluntário, previsto nos artigos 1.711 e seguintes do Código Civil, o qual, nos termos do art. 1.714, “constitui-se pelo registro de seu título no Registro de Imóveis”.

<sup>128</sup> “Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato; IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar; VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens. VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”

voluntário, que era pouco usado, consequência de seu desconhecimento pela população em geral. Propunha, assim, a edição de norma de ordem pública pelo Estado, a fim de se constituir um regime de Bem de Família *ex lege*.<sup>129</sup>

Anos após, em 1990, o Bem de Família legal foi instituído pela Medida Provisória nº 143 de 1990, que foi convertida, após aprovação do Congresso Nacional, na Lei nº 8.009/90. Esta lei prevê que o imóvel residencial próprio da pessoa<sup>130</sup> não pode ser executado, ressalvadas as situações nela previstas.<sup>131</sup>

O Bem de Família é imediatamente constituído e por atuação da lei,<sup>132</sup> não dependendo da manifestação de vontade do interessado nem do cumprimento de formalidades registras. É norma de ordem pública<sup>133</sup> revestida de *extraordinária expressão social e econômica*,<sup>134</sup> justificada por *motivos de natureza social e pelo espírito de humanidade*.<sup>135</sup>

O Bem de Família é protegido diante da percepção de que o direito à moradia é direito fundamental, busca-se, pois, assegurar o mínimo existencial, a própria dignidade da pessoa humana.<sup>136</sup>

Logo, ao determinar que um imóvel residencial não responda por em execuções, a Lei nº 8.009/90 é de incontestável cunho humanitário: resguarda o imóvel para instrumentalizar uma vida digna àqueles em dificuldades financeiras.

Para MARMITT, o Bem de Família é benefício automático e obrigatório

<sup>129</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. Bem de Família internacional (necessidade de unificação). *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, São Paulo, v. 102, p. 101-111, jan-dez. 2007. p. 101-102.

<sup>130</sup> A aplicabilidade da proteção conferida pela Lei 8.009/90 tem sido expandida pela jurisprudência, de forma a alcançar todas as pessoas e não somente à entidade familiar. Nos termos da Súmula 364 do STJ, “O conceito de impenhorabilidade de Bem de Família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas” (Súmula 364, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/10/2008, DJe 03/11/2008).

<sup>131</sup> “Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.”

<sup>132</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de família: com comentários à Lei 8.009/90*. 5ª ed. rev., ampl. e atual. com o novo código civil brasileiro. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. 168.

<sup>133</sup> “Bem de Família *involuntário* ou *legal*, criado por norma de ordem pública, com a proteção patrimonial, assim, de todas as famílias”. AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de família...* p.165. “O que de todo modo parece ser pacífico é a caracterização da lei como de ordem pública e de interesse público”: CZAJKOWSKI, Rainer. *A impenhorabilidade do Bem de Família: comentários à Lei 8.009/90*. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 1993. p. 13.

<sup>134</sup> BITTAR, Carlos Alberto. Impenhorabilidade do Bem de Residência. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 687, p. 223 – 225, jan. 1993.

<sup>135</sup> REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975. p. 150.

<sup>136</sup> MARMITT, Arnaldo. *Bem de Família: legal e convencional*. Rio de Janeiro: Aide Ed., 1995. p.19.

concedido por lei, revestindo de imunidade o imóvel que serve de domicílio contra as execuções por dívidas, salvo as exceções legais.<sup>137</sup>

AZEVEDO, por sua vez, ressalta que a proteção se estende a todas as famílias “não importando a forma de constituição desta” e aos “móveis que guarnecem a residência do seu proprietário ou locatário (melhor, possuidor)”.<sup>138</sup> Ainda, em seu esboço ao anteprojeto de lei sobre o Bem de Família, trazia que este é a “separação de um patrimônio, móvel ou imóvel, capaz de garantir a sobrevivência da família de direito ou de fato.”<sup>139</sup> Destacava, assim, o desígnio do Bem de Família de assegurar um patrimônio mínimo.

Há certa divergência doutrinária se seria o Bem de Família alienável ou não. É, porém, parcela minoritária da doutrina e jurisprudência que compreende o Bem de Família como parte disponível dos direitos pessoais, de forma que seria possível oferecê-lo como garantia em execução.

DINAMARCO defende que Bem de Família pode ser objeto de alienação e, por isso, “reputa-se eficaz a renúncia do devedor à impenhorabilidade, especialmente sua indicação para ser penhorado.”.<sup>140</sup>

O entendimento predominante é adepto da compreensão do Bem de Família como matéria de ordem pública, em vista da proteção constitucional à família e à moradia. Considerando o Bem de Família inalienável<sup>141</sup> e irrenunciável.<sup>142</sup>

---

<sup>137</sup> MARMITT, Arnaldo. *Bem de Família: legal e convencional*. Rio de Janeiro: Aide Ed., 1995. p.15.

<sup>138</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de família: com comentários à Lei 8.009/90*. 5ª ed. rev., ampl. e atual. com o novo código civil brasileiro. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. 167. Ainda, Azevedo defende a família sendo solteiro, união estável, todas as formas (p. 168-175).

<sup>139</sup> In: AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de família...* p. 233-234.

<sup>140</sup> DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. 3 ed., rev., atual. vol. IV. São Paulo: Malheiros Editores, 2009. p. 392.

<sup>141</sup> Em seu projeto de lei, Azevedo propunha que, em caso de execução, fosse considerado Bem de Família inalienável e impenhorável montante no valor de cinquenta salários mínimos vigentes no Distrito Federal. Cf. AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de família...* p. 233-234.

<sup>142</sup> “[...] 1. A proteção conferida ao instituto de Bem de Família é princípio concernente às questões de ordem pública, não se admitindo nem mesmo a renúncia por seu titular do benefício conferido pela lei, sendo possível, inclusive, a desconstituição de penhora anteriormente feita. 2. A jurisprudência do STJ tem, de forma reiterada e inequívoca, pontuado que o benefício conferido pela Lei 8.009/90 trata-se de norma cogente, que contém princípio de ordem pública, e sua incidência somente é afastada se caracterizada alguma hipótese descrita no art. 3º da Lei 8.009/90, o que não é o caso dos autos. 3. A finalidade da Lei 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas visa à proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo, motivo pelo qual as hipóteses de exceção à impenhorabilidade do Bem de Família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva. 4. Agravo regimental não provido.” (AgRg no AREsp 537.034/MS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, DJe de 1º/10/2014). Igualmente, REsp 828.375/RS (DJe 17/02/2009) e em sentido oposto, REsp 554.622/RS.

## 4.2 IMÓVEL PRÓPRIO: MORADIA E GARANTIA DO PATRIMÔNIO MÍNIMO

A Constituição Federal de 1988, ao adotar como máxima o princípio da dignidade da pessoa humana, promoveu a superação do tradicional caráter patrimonialista do Direito Civil, bem como a repersonalização do Direito como um todo.

A garantia aferida pelo Estado ao Bem de Família encontra solidez no âmbito constitucional<sup>143</sup> tanto no direito fundamental social à moradia (art. 6º, CF),<sup>144</sup> como também na função social da propriedade (art. 5º, XXII e XXIII, CF).<sup>145</sup>

O Bem de Família é norma de ordem pública que garante direitos fundamentais e justamente por isso deve ser interpretada e aplicada de forma ampla, visando dar máxima efetividade ao direito à moradia. Mais do que isso, a impenhorabilidade conferida pela Lei nº 8.009/90 é verdadeira concretização do estatuto jurídico do patrimônio mínimo, isto é

uma garantia patrimonial mínima inerente a toda pessoa humana, integrante da respectiva esfera jurídica individual ao lado dos atributos pertinentes à própria condição humana. Trata-se de um patrimônio mínimo indispensável a uma vida digna do qual, em hipótese alguma, pode ser desapossada, cuja proteção está acima dos interesses dos credores<sup>146</sup>

A proteção do Bem de Família está, pois, *acima dos interesses dos credores* que concorrem na falência, priorizando o direito social em detrimento do direito de crédito.<sup>147</sup>

---

<sup>143</sup> Azevedo já destacava na vigência da Constituição de 1967 “O mínimo que se pretende seja ressalvado [pelo Bem de Família] a garantir a sobrevivência familiar é o indispensável à existência de seus próprios membros. Alça-se, em verdadeira proteção jurídica, atualmente, o direito da personalidade, mais caro, que reside no patrimônio imaterial do homem, que é sua própria vida”. In: AZEVEDO, Álvaro Villaça. O Bem de Família no Direito Brasileiro. *Justitia: A Revista do Ministério Público de São Paulo*, São Paulo, v. 34, n. 79, p.161-218, out-dez. 1972. p. 209-210.

<sup>144</sup> “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”.

<sup>145</sup> “Art. 5º. [...] XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;”.

<sup>146</sup> FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. IX.

<sup>147</sup> “[A Lei 8.009/90] faz prevalecer um direito social sobre um direito de crédito, limitando a responsabilidade patrimonial dos devedores e, a pretexto de garantir um mínimo material para sobreviver digna da família, preenche também os objetivos constitucionais de construir uma sociedade justa (art. 3º, I da Constituição), erradicar a marginalização e garantir a não submissão a tratamento degradante (art. 3º, III, e 5º, III da Carta)”. In: CZAJKOWSKI, Rainer. *A impenhorabilidade do Bem de Família: comentários à Lei 8.009/90*. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 1993. p. 21.

A Lei nº 8.009/90 prevê a proteção de *imóvel residencial próprio*, carecendo de termo oportunamente jurídico e, portanto, sem a exigência de que seja de propriedade da pessoa que nele reside.

No magistério sempre autorizado de PONTES DE MIRANDA:

É *próprio* nosso tudo que é parte do nosso patrimônio, que é o nome que se emprega para designar o *todo* composto dos bens reunidos sob a pessoa a que pertence. [...] Se disséssemos “minha propriedade” não aludiríamos a êsse todo. O patrimônio é coextensivo às propriedades de alguém, quer se trate de direitos reais, quer de direitos pessoais.<sup>148</sup>

Destarte, o imóvel devidamente pago pelo comprador, ou promitente comprador, faz parte de seu patrimônio, mesmo que não seja de sua propriedade porque inexistente a transferência da titularidade no Registro Imobiliário.<sup>149</sup> O imóvel em que o comprador mora é *próprio* e, assim, albergado pela Lei de Impenhorabilidade do Bem de Família. O domínio, que são as relações entre o sujeito e seu patrimônio<sup>150</sup> e se entende existir nesses casos, é que faz ser *própria* a coisa<sup>151</sup>.

Além da questão do vocábulo *próprio*, o que, de fato, indica que o Legislador não estava preocupado com a propriedade registrada em si, e do domínio do bem imóvel, doutrina e jurisprudência<sup>152</sup> entendem que o Bem de Família protege também a posse.

---

<sup>148</sup> MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. 95.

<sup>149</sup> “PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO VINCULADO AO OBJETO DA AÇÃO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS ADVINDOS DO PACTO AVENÇADO. IMPENHORABILIDADE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM POR AUSÊNCIA DE REGISTRO DO DOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE SE CONSIDERAR COMO BEM DE FAMÍLIA OS DIREITOS ADVINDOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, DESDE QUE VERIFICADOS OS REQUISITOS PARA TANTO, DENTRE OS QUAIS NÃO SE INSERE O REGISTRO DO DOMÍNIO. [...]”. (AgRg no REsp 512.011/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 23/03/2011).

<sup>150</sup> ARONNE, Ricardo. Propriedade Intelectual e Direitos Reais. In: AVANCINI, Helenara Braga; BARCELLOS, Milton Lucídio Leão (Org.). *Perspectivas atuais do direito da propriedade intelectual*. Porto Alegre: Edipucrs, 2009. p. 113-147. p. 145.

<sup>151</sup> MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas...* p. 135.

<sup>152</sup> A fim de ilustração: “RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. GENERALIDADE. SÚMULA 284/STF. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. POSSE. [...] 2. A impenhorabilidade do Bem de Família deve ser interpretada em harmonia com o preceito constitucional que inclui o direito social à moradia, como direito fundamental (art. 6º, caput, da Constituição Federal), alicerçada na dignidade da pessoa, como um dos fundamentos da República na construção do Estado democrático de direito (art. 1º, III, da CF), na construção de uma sociedade livre, justa e solidária (art. 3º, I, da CF). 3. Nesse aspecto, não há como excluir da garantia da impenhorabilidade a posse de imóvel residencial, quando o possuidor demonstrar que o bem possuído

Para MARINONI, a Lei nº 8.009/90 protege antes da propriedade, a moradia em si, especialmente porque o escopo da lei é social.<sup>153</sup> E MARMITT completa que a o Bem de Família alcança, obviamente, quem tem a posse decorrente de compra do imóvel, apesar de não registrada.<sup>154</sup>

#### 4.3 POSICIONAMENTO JURISPRUDENCIAL

Não obstante o Código Civil e a Lei nº 6.015/73 ditarem que a aquisição da propriedade só se concretiza com a transferência de sua titularidade, mediante o registro do título translativo no cartório competente, a interpretação das regras tem sido ponderada com base na realidade de cada caso.

A doutrina e jurisprudência têm reiteradamente superado as exigências formais registras para realizar a função social, seja da posse, da propriedade ou da própria legislação. Pode-se dizer que a atual hermenêutica e aplicação das leis tem buscado, como defendido por FACHIN, repersonalizar os direitos patrimoniais,<sup>155</sup> almejando concretizar o princípio da dignidade da pessoa humana.

Em análise de litígio que versava sobre o momento da aquisição de imóvel e a transcrição no registro imobiliário, a Ministra Nancy Andrighi considerou a data da compra e não do registro, justificando que “A jurisprudência deste Tribunal tem

---

atende à moradia permanente de entidade familiar. Precedentes. [...]”. (REsp 1217219/PR, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/03/2011, DJe 04/04/2011).

<sup>153</sup> “É claro que a Lei n.º 8.009, de 29 de março de 1990, ao referir-se ao imóvel residencial próprio da entidade familiar, não deixou de abranger a posse da família sobre o bem que lhe serve de residência. Ora, a lei visa salvaguardar a 'moradia' da família, não importando, por óbvio, se o imóvel que concretiza a 'moradia' é de 'propriedade' da família. Esta interpretação, aliás, somente reforça os propósitos - eminentemente sociais - da própria lei. Os embargantes residem de há muito no imóvel penhorado. Trata-se, sem rressaibos de dúvida, de Bem de Família”. In: MARINONI, Luiz Guilherme. Considerações acerca dos embargos de terceiro possuidor à penhora e da impossibilidade da expropriação do Bem de Família já penhorado quando da edição da Lei n. 8.009/90. *Jurisprudência brasileira*, v. 162, p. 42-45, 1991, p. 44.

<sup>154</sup> “No Bem de Família legal a posse assume capital importância. De nada vela a instituição desacompanhada do elemento posse. E a tutela da posse prescinde de inscrição da promessa de compra e venda. [...] Ora, se quem tem a posse devido a uma relação ex locato obtém defesa garantida, obviamente a terá também quem possui por compra, através de contrato aquisitivo ou escritura, apenas não registrados no ofício imobiliário competente.”. In: MARMITT, Arnaldo. *Bem de Família: legal e convencional*. Rio de Janeiro: Aide Ed., 1995. p. 59-60.

<sup>155</sup> “Concernente ao próprio conteúdo clássico do direito de propriedade é presente o sentido solidarista e humanitário do qual esse direito se reveste, especialmente em face constitucionalização do direito privado, em especial do Direito Civil”. Comentário de Fachin em MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. 77.

abrandado a cogência da regra jurídica que sobreleva a formalidade em detrimento do direito subjetivo perseguido. Para tal temperamento, contudo, é necessário que a forma imposta esteja sobrepujando a realização da Justiça”.<sup>156</sup>

Paulatinamente, tem a jurisprudência relativizado as exigências formais, conferindo interpretação finalística às leis e acompanhando um Direito repersonalizado, almejando consolidar os preceitos constitucionais, especialmente a promoção da dignidade da pessoa humana.

Assim sendo, e em especial no que tange às formalidades impostas pela Lei 6.015/73, o Ministro Luiz Fux pontuou reiteradas vezes que a “jurisprudência do STJ, sobrepujando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça, vem conferindo interpretação finalística à Lei de Registros Públicos.”.<sup>157</sup>

Exemplo desta hermenêutica finalística foi a edição da Súmula nº 84 do STJ, que se reconheceu a oposição de embargos de terceiro fundados na posse oriunda de compromisso de compra e venda, mesmo que não registrado. A princípio, não caberiam embargos, visto que a ausência de registro, conforme a lei, deveria implicar a impossibilidade de se opor o contrato a terceiros, limitando-se às obrigações contratuais.

Desta forma, os julgamentos do STJ são bastante pacíficos ao entenderem que a “ausência de oportuno registro do instrumento de compra e venda, não afasta o direito do terceiro adquirente, baseado na aquisição de boa-fé, conforme entendimento consolidado na Súmula 84/STJ”.<sup>158</sup>

Não só é reconhecido o direito do terceiro adquirente de opor embargos para preservar sua posse, como o próprio contrato de compra e venda não registrado tem sua validade reconhecida, como aponta a Ministra Eliana Calmon: “Jurisprudência da Corte segundo a qual se reconhece a validade de contrato de compra e venda, embora

---

<sup>156</sup> REsp 707.092/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/06/2005, DJ 01/08/2005, p. 456.

<sup>157</sup> REsp 638.664/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 07/04/2005, DJ 02/05/2005, p. 186; AgRg no Ag 641.363/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 06/12/2005, DJ 13/02/2006, p. 667; REsp 739.388/MG, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 28/03/2006, DJ 10/04/2006, p. 144; REsp 848.070/GO, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/03/2009, DJe 25/03/2009; REsp 858.999/MS, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/03/2009, DJe 27/04/2009.

<sup>158</sup> AgRg no Ag 638.821/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/08/2008, DJe 22/08/2008.

não efetuada a transcrição no registro imobiliário (Súmula 84/STJ), para efeito de preservação do direito da posse do terceiro adquirente de boa-fé”.<sup>159</sup>

Em se tratando de contrato ou compromisso de compra e venda celebrado por vendedor que viria a falir, com a decretação da quebra e sem prenotação, os registros posteriormente feitos encontram óbice na previsão do art. 129, VII da Lei Falimentar, podendo ser sancionados pela ineficácia.

Diante da ineficácia objetiva, podem-se, como apontado neste estudo, oferecer defesas a fim de se evidenciar a inexistência de prejuízo à massa falida, visto que a venda foi realizada por preço justo.

Com a prova do cumprimento da contraprestação à venda do bem imóvel, o qual permanece registrado em nome da falida, a jurisprudência indica a possibilidade de se retirar o bem dentre os arrecadados na falência e conceder a transferência da propriedade, com a transcrição no cartório de imóveis competente. É o que se infere da leitura, a contrário senso, das ementas abaixo colacionadas:

APELAÇÃO CÍVEL. FALÊNCIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ARRECADAÇÃO E ARREMATAÇÃO DO BEM NO PROCESSO FALIMENTAR. SENTENÇA MANTIDA. A parte autora não logrou comprovar a alegada posse e propriedade sobre o bem imóvel arrecadado e arrematado no processo falimentar. Hipótese em que, além de o instrumento particular acostado aos autos não preencher os requisitos de regularidade e legitimidade, jamais foi levado a registro no álbum imobiliário, inexistem os comprovantes dos alegados pagamentos previstos no pacto. RECURSO DESPROVIDO.<sup>160</sup>

APELAÇÃO CÍVEL. FALÊNCIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. PEDIDO PARA QUE SEJA AFASTADA A ARRECADAÇÃO QUE RECAIU SOBRE OS IMÓVEIS. BENS QUE FORAM OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, PORÉM NÃO FORAM TRANSFERIDOS AOS APELANTES. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO PREÇO POR SUA SUPOSTA AQUISIÇÃO, DE MODO A JUSTIFICAR A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. Tendo em vista que os bens objeto dos embargos de terceiro estão registrados no álbum imobiliário em nome da falida e, não restando comprovado o pagamento do preço por sua suposta aquisição, de modo que pudesse autorizar a transferência da propriedade, revela-se regular sua arrecadação e indisponibilidade, na qual restou determinada no processo falimentar. APELO DESPROVIDO.<sup>161</sup>

---

<sup>159</sup> REsp 892.117/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/11/2008, DJe 17/11/2009. Igualmente: AgRg no Ag nº 952.361/DF, Rel. Min. JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, DJe 17.04.2008.

<sup>160</sup> Apelação Cível Nº 70052781507, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Isabel Dias Almeida, Julgado em 27/03/2013.

<sup>161</sup> Apelação Cível Nº 70039606389, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Artur Arnildo Ludwig, Julgado em 31/07/2013.

Verificando contrato, ou compromisso, de compra e venda, a prática nos juízos de primeiro grau é de se transferir da propriedade uma vez evidenciada a quitação do imóvel.<sup>162</sup>

Contra a ineficácia preconizada pelo art. 129, VII da Lei 11.101/2005, cabe além da comprovação do cumprimento contratual, a alegação da posse, proveniente de contrato de compra e venda não registrado, oponível contra a massa falida (terceiro) em consonância com a Súmula 84/STJ.

As vendas imobiliárias feitas à margem das formalidades registrais não só devem ser protegidas por materializar a moradia, direito social constitucionalmente previsto (art. 6º, *caput*) e fundamental indispensável à dignidade da pessoa humana, como também “a superação das formalidades registrais é coerente com a valorização da posse e do trabalho como fatores juridicamente relevantes à aquisição dominial.”.<sup>163</sup>

Ademais, não há apenas a posse, como também o domínio da propriedade, faltando ao comprador tão somente a titularidade,<sup>164</sup> a qual depende do cumprimento das formalidades registrais<sup>165</sup> e, como visto, a Lei Registral tem sido interpretada de acordo com a sua finalidade, de modo a não cercear direitos fundamentais das partes que, de boa-fé, realizaram negócios jurídicos irregulares.

Merece especial proteção as hipóteses em que o imóvel objeto da alienação não registrada constituir Bem de Família, pois a moradia é pressuposto essencial para a existência digna e o escopo definitivo da Lei nº 8.009/90 é justamente “a proteção de um direito fundamental da pessoa humana: o direito à moradia.”.<sup>166</sup>

O Ministro Luiz Fux, valendo-se da percepção de que a interpretação e

---

<sup>162</sup> Mais uma vez, relembra-se a observação feita na introdução deste trabalho (nota de rodapé 1).

<sup>163</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 74.

<sup>164</sup> “[...] na hipótese de enfrentar o promissário comprador a constrição judicial, por achar-se municiado de contrato de promessa de compra e venda, o que pretende é ir além da defesa da simples posse. Visa, isto sim, a excluir o imóvel do elenco das garantias patrimoniais que os bens do devedor devem representar para os credores. Não é a simples posse que está em jogo, mas a própria coisa.”. MOURA, Mário Aguiar. *Promessa de compra e venda*. Rio de Janeiro: Aide, 1986. p. 370.

<sup>165</sup> Isso porque, conforme anotação de Fachin, “Sem registro [...] a titularidade formal continua a residir no alienante”. In: MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI). p. 349.

<sup>166</sup> EREsp 182.223/SP, CORTE ESPECIAL, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Rel. p/ acórdão Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, julgado em 6/2/2002, DJ de 7/4/2003, p. 209.

aplicação da lei deve ser em conformidade com a sua finalidade social, ampliou o abrigo que a Lei nº 8.009/90 confere ao Bem de Família para alcançar imóvel de propriedade de pequena sociedade empresária familiar que serve de moradia à família.<sup>167</sup>

Em igual direção foi decisão de relatoria do Ministro Mauro Campbell Marques, confirmando a decisão do tribunal *a quo* que havia reconhecido a impenhorabilidade de Bem de Família de imóvel registrado em nome da sociedade empresária executada, mas que era local de habitação da entidade familiar. Asseverando que é “menos importante o modo como se dá a ocupação do bem imóvel, se a título de propriedade - com o imóvel registrado em nome de um dos integrantes da entidade familiar - ou de posse” do que a proteção da moradia.<sup>168</sup>

Isto posto, o posicionamento do STJ é de considerar "impenhorável a residência do casal, ainda que de propriedade de sociedade comercial".<sup>169</sup>

---

<sup>167</sup> “PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO FISCAL MOVIDA EM FACE DE BEM SERVIL À RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA. PRETENSÃO DA ENTIDADE FAMILIAR DE EXCLUSÃO DO BEM DA EXECUÇÃO FISCAL. POSSIBILIDADE JURÍDICA E LEGITIMIDADE PARA O OFERECIMENTO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. É BEM DE FAMÍLIA O IMÓVEL PERTENCENTE À SOCIEDADE, DÊS QUE O ÚNICO SERVIL À RESIDÊNCIA DA MESMA. RATIO ESSENDI DA LEI Nº 8.009/90. 1. A lei deve ser aplicada tendo em vista os fins sociais a que ela se destina. Sob esse enfoque a impenhorabilidade do bem de família visa a preservar o devedor do constrangimento do despejo que o relegue ao desabrigo. [...] 3. Aferida à sociedade que a família reside no imóvel sede de pequena empresa familiar, impõe-se exegese humanizada, à luz do fundamento da república voltado à proteção da dignidade da pessoa humana, por isso que, expropriar em execução por quantia certa esse imóvel, significa o mesmo que alienar bem de família, posto que, muitas vezes, *lex dixit minus quam voluit*. [...] 7. Aplicação principiológica do direito infraconstitucional à luz dos valores eleitos como superiores pela constituição federal que autoriza excluir da execução da sociedade bem a ela pertencente mas que é servil à residência como único da família, sendo a empresa multifamiliar.” (REsp 621.399/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/04/2005, DJ 20/02/2006, p. 207).

<sup>168</sup> REsp 949.499/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/08/2008, DJe de 22/08/2008.

<sup>169</sup> REsp 356.077/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/08/2002, DJ de 14/10/2002, p. 226; EDcl no AREsp 511.486/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2016, DJe 10/03/2016.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O art. 129, VII da Lei nº 11.101/2005 prevê a ineficácia objetiva da transmissão da propriedade de bens imóveis da falida após a decretação da quebra. Comparando este inciso com o art. 215 da Lei de Registros Públicos, tem-se que o registro é ineficaz e não nulo, seja diante da compatibilidade entre as redações ou pela incompatibilidade e consequente revogação da Lei nº 7.661/73 pela Lei Falimentar, que é posterior.

As hipóteses de ineficácias da Lei nº 11.101/2005, que se distinguem em objetiva (art. 129) e subjetiva (art. 130), tem o fito de garantir a igualdade entre credores e a realização dos objetivos da falência. Especificamente para a ineficácia objetiva, tem-se a presunção absoluta da fraude e relativa do dano. O dano é presumido pelo juiz, mas cabe a terceiro prejudicado pela declaração da ineficácia a oposição de defesas.

Destarte, se foi vendido o imóvel e quitado o contrato, contudo, sem a transferência da titularidade da propriedade, em decorrência da não efetivação do registro, é possível ao comprador pugnar que a transferência de propriedade posteriormente à falência seja eficaz perante à massa falida provando que o preço foi justo e não houve dano efetivo à massa.

Nessa situação, declarar ineficaz a venda prejudica não só o terceiro, que se vê privado do imóvel que se considerava dono, como também os demais credores. Isso porque a massa falida terá de arcar com os custos da arrecadação e alienação judicial do bem e o comprador do imóvel será credor extraconcursal, uma vez que tem direito a ajuizar ação pessoal de restituição com base no art. 86, III da Lei Falimentar em consequência à declaração de ineficácia do contrato.

Por uma hermenêutica finalística e sistemática da Lei de Falências, a declaração de ineficácia não se apresenta como melhor solução nos casos em que houve a quitação do contrato pelo simples fato de não terem sido observadas as formalidades registraes.

Ademais, a jurisprudência tem se firmado no sentido conferir uma interpretação finalística e a Lei de Registros Públicos sempre que esta puder implicar diminuição na tutela de direitos.

Seja compromisso ou seja contrato de compra e venda, observa-se que o ordenamento jurídico mais atual tem apresentado forte tendência a relativizar os

aspectos formais. Dessa forma, não tem por imperativa a realização da alienação de bem imóvel por escritura pública, em oposição ao que preconiza o Código Civil. Não só, como também tem se relativizado a própria imprescindibilidade do registro da compra e venda no Cartório de Imóveis competente.

A edição da Súmula nº 84 do STJ consolida a proteção jurídica que antes era atribuída apenas aos direitos reais provenientes de anotações em Registros de Imóveis também ao compromisso de compra e venda não registrado.

Além da possibilidade de se opor embargos de terceiro fundamentados em compromisso ou – como não poderia ser diferente – em contrato de compra e venda não registrado para a proteção do imóvel que é dono e lhe falta tão somente a titularidade formal, em sede de defesa, também é plausível se alegar a impenhorabilidade do imóvel que lhe serve como moradia.

A Lei nº 8.009/90 dispõe que o Bem de Família é impenhorável, não podendo ser objeto de execução, ressalvadas situações previstas na própria lei. Como a falência é execução coletiva, plenamente aplicável a impenhorabilidade do Bem de Família, o qual goza de proteção constitucional, uma vez que o direito à moradia é fundamental e pressuposto à dignidade da pessoa humana.

Por todo o exposto, percebe-se que considerar a transferência ineficaz é contrário ao aspecto social que tem permeado a legislação atual, seja o atual Direito da Empresa em Crise, a função social da empresa, da propriedade e da posse, ou até mesmo a relativização que a jurisprudência tem realizado das questões formais quando estiverem sobrepujando a consumação de direitos.

Essa posição é ainda mais albergada pelo Direito à medida em que o imóvel vendido e não registrado for Bem de Família nos termos da Lei nº 8.009/90, porque esta é o ápice da função social e a materialização do Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo. De maneira qualquer seria condizente com a atual proposta do Direito considerar ineficaz a transferência de um imóvel, mediante pagamento de justo preço, por amor à formalidade registral e desabrigando uma família, conferindo-a em troca o direito ao crédito contra a massa falida.

## REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. *Direito Civil: Introdução*. 7ª ed. rev., atual. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

ARONNE, Ricardo. *Propriedade e Domínio: Reexame Sistemático das Noções Nucleares de Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

\_\_\_\_\_. Propriedade Intelectual e Direitos Reais. In: AVANCINI, Helenara Braga; BARCELLOS, Milton Lucídio Leão (Org.). *Perspectivas atuais do direito da propriedade intelectual*. Porto Alegre: Edipucrs, 2009. p. 113-147.

ARRUDA ALVIM, Thereza Celina Diniz. Ação Revocatória - Interpretação do art. 52 da Lei de Falências. *Revista de Processo*. São Paulo, v. 31, p. 253-258, jul-set. 1983.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Bem de família: com comentários à Lei 8.009/90*. 5ª ed. rev., ampl. e atual. com o novo código civil brasileiro. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

\_\_\_\_\_. Bem de Família internacional (necessidade de unificação). *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, São Paulo, v. 102, p. 101-111, jan-dez. 2007.

\_\_\_\_\_. O Bem de Família no Direito Brasileiro. *Justitia: A Revista do Ministério Público de São Paulo*, São Paulo, v. 34, n. 79, p.161-218, out-dez. 1972.

AZZONI, Clara Moreira. *Ação revocatória: a dimensão da dicotomia "ineficácia objetiva" e "ineficácia subjetiva" (artigos 129 e 130 da Lei 11.101/05)*. 2012. Tese (Doutorado em Direito Processual) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

BEZERRA FILHO, Manoel Justino. *Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005: Comentada artigo por artigo*. 10ª e. ver., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

BITTAR, Carlos Alberto. Impenhorabilidade do Bem de Residência. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 687, p. 223 – 225, jan. 1993.

BRASIL. Senador Ramez Tebet. Senado Federal. *Lei de Recuperação de Empresas: Lei 11.101, de 2005*. Brasília, 2005. Brasília, 2005. 187 p. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=580933>>. Acesso em: 16 out. 2016.

BULGARELLI, Waldírio. *Problemas de direito empresarial moderno*. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 1989.

BYKOFF, George. O art. 215 da Lei de Registros Públicos se aplica à ação revocatória? (art. 52, VII da Lei 7.661/45 - Lei de Falências). *Revista de Processo*, São Paulo, v. 38, p. 207–211, abr-jun. 1985.

CAMPINHO, Sérgio. *Falência e recuperação de empresa o novo regime da insolvência empresarial*. 6ª ed. Rio de Janeiro Renovar, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito comercial: direito de empresa*. v. 3. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

COUTO E SILVA, Clóvis V. do. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

CZAJKOWSKI, Rainer. *A impenhorabilidade do Bem de Família: comentários à Lei 8.009/90*. 1ª ed. Curitiba: Juruá, 1993.

DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. 3 ed., rev., atual. vol. IV. São Paulo: Malheiros Editores, 2009.

FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea* (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre: Fabris, 1988.

\_\_\_\_\_. Aquisição Construtiva de Solo Alheio: Princípio Superficies Solo Cedit, Boa-Fé e Função Social à Luz do Código Civil Brasileiro. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, n. 92, 2012, p. 123 – 138, ago. 2012.

\_\_\_\_\_. *Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

FERREIRA, Waldemar Martins. *Instituições de Direito Comercial*. v. 5. São Paulo: Ed. Max Limonad, 1955.

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

IHERING, Rudolf von. *Teoria Simplificada da Posse*. 1ª ed. São Paulo: Rideel, 2005.

LACERDA, José Cândido Sampaio de. *Manual de Direito Falimentar*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1970.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

LEONEL, Jayme. *Da Ação Revocatória no Direito da Falência*. São Paulo: Ed. Saraiva, 1951.

LOBO, Jorge. *Direito Concursal: direito concursal contemporâneo, acordo pré-concursal, concordata preventiva, concordata suspensiva, estudos de direito concursal*. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

LOBO, Paulo. *Direito Civil: Contratos*. São Paulo: Saraiva, 2011.

LUCCA, Newton De. *Da Ética Geral à Ética Empresarial*. São Paulo: Quartier Latin, 2009.

MARINONI, Luiz Guilherme. Considerações acerca dos embargos de terceiro possuidor à penhora e da impossibilidade da expropriação do Bem de Família já penhorado quando da edição da Lei n. 8.009/90. *Jurisprudência brasileira*, v. 162, p. 42-45, 1991.

MARMITT, Arnaldo. *Bem de Família: legal e convencional*. Rio de Janeiro: Aide Ed., 1995.

MARTIN, Antonio. Da ineficácia e da revogação de atos praticados antes da falência. In: SOUZA JUNIOR, Francisco Satiro de; PITOMBO, Antônio Sérgio A. de Moraes (Org.). *Comentários à Lei de recuperação de empresas e falência: Lei 11.101/2005*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p. 469-483.

MIRANDA, Pontes de. *Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Tratado de Direito Privado: Parte Especial, Tomo XI).

MOURA, Mário Aguiar. *Promessa de compra e venda*. Rio de Janeiro: Aide, 1986.

MUNIZ, Francisco. Embargos de terceiro à penhora: a questão da posse do promitente comprador. *Revista dos Tribunais*. São Paulo, v. 75, n. 613, p. 7-14, nov. 1986.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade (coord.). *Comentários ao Código de Processo Civil* [livro eletrônico]. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

NORONHA, Fernando. *Direito das obrigações: fundamentos do direito das obrigações: introdução à responsabilidade civil*. v. 1. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

REQUIÃO, Rubens. *Curso de direito falimentar*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1975.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito falimentar*. v. 2. São Paulo: Saraiva, 1975.

\_\_\_\_\_. Fraude contra credores. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 72, n. 575, p.45-53, set. 1983.

RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski; FRANK, Felipe. Revisitando os Direitos Reais a Partir de sua Interface com o Direito Obrigacional: a importância da relatividade entre os planos real e obrigacional nas relações privadas. *Revista Seqüência – Estudos Jurídicos e Políticos*. Florianópolis, n. 63, p. 133-158, dez. 2011.

SALOMÃO FILHO, Calixto. Função social do contrato: primeiras anotações. *Revista de Direito Mercantil*, São Paulo, n. 132, p. 7-24, out./dez. 2003.

SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. A Ação Revocatória na Nova Lei de Recuperação de Empresas e de Falências. In: GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis et al (Org.). *A nova lei de falências e de recuperação de empresas: Lei nº 11.101/05*. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 333-349.

SAVIGNY, Friedrich Karl von. *Tratado de la posesion segun los principios de derecho romano*. 6ª ed. Madrid: Sociedade Literaria e Tipografica, 1845.

TOLEDO, Paulo F. C. Salles de; ABRÃO, Carlos Henrique (Org.). *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 395-489.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. v. 5. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.